



**LAUREA**  
AMMATTIKORKEAKOULU  
*Yhdessä enemmän*

Kiinteistöala - Monialainen ja vaikuttava työympäristö  
Kiinteistöliiketoiminnan koulutuksen kehittäminen työelämän näkökul-  
masta

Säkkinen, Emilia

2018 Laurea



**LAUREA** Laurea-ammattikorkeakoulu  
AMMATTIKORKEAKOULU  
*Yhdessä enemmän*

Kiinteistöala - Monialainen ja vaikuttava työympäristö  
Kiinteistöliiketoiminnan koulutuksen kehittäminen työ-  
elämän näkökulmasta

Säkinen Emilia  
Liiketalous  
Opinnäytetyö  
Toukokuu, 2018

Säkkinen Emilia

**Kiinteistöala - monialainen ja vaikuttava työympäristö: Kiinteistöliiketoiminnan koulutuksen kehittäminen työelämän näkökulmasta**

Vuosi

2018

Sivumäärä

46

Tämän opinnäytetyön aihe on kiinteistöliiketoiminnan koulutuksen kehittäminen työelämän näkökulmasta. Aihe nousi ajankohtaiseksi 3AMK:n yhteistyön myötä. Ammattikorkeakoulujen yhteistyö mahdollistaa kiinteistöliiketoiminnan koulutuksen kehittämisen ja uudistamisen. Tutkimuksen on tarkoitus selvittää, minkälaista osaamista tämän hetkinen kiinteistöliiketoiminnan ala tarvitsee. Opinnäytetyön toimeksiantajana toimii kiinteistöalalla vaikuttava järjestö RAKLI.

Tutkimuksen tulosten perusteella esitetään toimintaehdotuksia kiinteistöliiketoiminnan koulutuksen kehittämiseksi. Opinnäytetyössä käytettiin tutkimusmenetelminä haastattelua ja kyselytutkimusta. Haastattelut suoritettiin kiinteistö- ja rakennusalan opettajille ja kyselytutkimus toteutettiin kiinteistö- ja rakennusosalalle valmistuneille henkilöille. Tietoperusta opinnäytetyössä pohjautuu kiinteistöjohtamisen sekä ammatillisen kasvun teorioihin.

Tutkimuksen keskeisimmät tulokset olivat, että kiinteistöliiketoiminnan koulutukseen tulisi lisätä taloushallinnon opetusta, vuorovaikutusosaamista, kiinteistötekniikan teoriaa, johtamis- ja esimiesopintoja sekä sopimusjuridiikan ja lainsäädännön opetusta. Koulutuksessa tulisi myös panostaa käytännönläheiseen koulutukseen, monialaiseen osaamiseen sekä lisätä opetukseen työelämälähtöisyyttä.

Koulutusta voidaan kehittää käytännönläheisemmäksi esimerkiksi oppilaitosten ja organisaatioiden yhteistyöllä tai opetuspelien avulla. 3AMK yhteistyö mahdollistaa kiinteistöalan monialaisen opetuksen, sillä kullakin ammattikorkeakoululla on tarjota osaamista, joka luo kiinteistöalan tarpeiden täyttämisen kokonaisuuden. Kiinteistöliiketoiminnan koulutusta kehittämällä ja uudistamalla käytännönläheiseksi sekä työelämälähtöiseksi pystyttäisiin parantamaan koulutuksen sopivuutta vastaamaan työelämässä vaadittaviin taitoihin.

Asiasanat: Kiinteistö, kehitys, ammatillinen koulutus, kiinteistöjohtaminen

Säkkinen Emilia

**The real estate industry - multidisciplinary and active work environment: The development of the real estate business studies from a workplace point of view**

Year	2018	Pages	46
------	------	-------	----

The subject of this thesis is the development of real estate business studies from a workplace point of view. The subject became necessary after the 3AMK cooperation began. The cooperation enables universities of applied sciences to develop and renew real estate business studies. The purpose of this thesis project was to clarify the kinds of skills needed in the real estate business need at the moment. The client for this thesis project was RAKLI, an organization working in the real estate business.

Based on the results of the study, proposals will be made to develop the studies. The thesis used interviews and a survey as research methods. The interviews were made for construction and real estate business lecturers and the survey was conducted on former students of construction and real estate business studies. The theoretical base of the thesis draws on theories about real estate leadership and professional growth.

The key findings were that the studies need more focus on such areas as financial management, interaction, theory about building systems, leadership and contract law and legislation. The studies should also be more practical, multidisciplinary and should be workplace oriented.

Studies can be developed to be more practical by, for example, cooperation between the schools and organizations or with learning games. 3AMK cooperation makes it possible for the real estate business to have multidisciplinary education, because each of the three UAS's have different kinds of studies to offer that answer to the needs of the real estate business. By developing and reforming the education of the real estate business to be more practical and workplace oriented the studies would correspond better with the skills that the workplaces require.

Keywords: Real estate, development, vocational education, real estate management

## Sisällys

1	Johdanto .....	6
1.1	Tutkimuksen tavoite ja rajaus .....	7
1.2	Toimeksiantaja .....	7
1.3	3AMK.....	7
1.3.1	Haaga-Helia ammattikorkeakoulu .....	8
1.3.2	Laurea-ammattikorkeakoulu .....	8
1.3.3	Metropolia ammattikorkeakoulu.....	9
2	Kiinteistöjohtamisen kenttä.....	9
2.1	Kiinteistö .....	9
2.2	Kiinteistöjohtamisen historiaa .....	11
2.3	Kiinteistöalan työllisyys .....	11
2.4	Kiinteistö- ja rakennusalan koulutus.....	13
2.5	Kiinteistö- ja rakennusalan tulevaisuus .....	14
2.6	Työympäristöjohtaminen .....	14
3	Ammatillinen kasvu .....	16
3.1	Oppiminen .....	16
3.2	Muuttuva työelämä .....	17
3.3	Ammatillinen koulutus .....	18
3.4	Opiskelun tulevaisuus .....	19
4	Tutkimusmenetelmät.....	20
4.1	Haastattelututkimus .....	21
4.2	Kyselytutkimus.....	21
5	Tutkimuksen tulokset .....	23
5.1	Haastattelun tulokset .....	23
5.2	Kyselytutkimuksen tulokset .....	24
5.3	Johtopäätökset .....	28
6	Kehitysehdotukset kiinteistöliiketoiminnan koulutuksen kehittämiseen .....	30
6.1	Kiinteistöliiketoiminnan osaamistarpeet.....	30
6.2	Kiinteistöliiketoiminnan koulutuksen osa-alueet .....	31
6.3	Yhteenveto ja arviointi.....	35
	Kuviot.....	41
	Liitteet.....	42

## 1 Johdanto

Kiinteistötoimialan merkitys Suomessa on suuri. Suomalaiset viettävät jopa 80 prosenttia ajastaan sisätiloissa ja kiinteistöjen taso määrittelee millaisissa tiloissa ihmiset asuvat, työskentelevät sekä viettävät vapaa-aikaa. Suomen kansanvarallisuudesta yli 70 prosenttia on rakennettua ympäristöä. Kiinteistötoimiala on monialainen, kehittyvä, mahdollisuuksia sekä useita urapolkuja tarjoava suuri työllistäjä. Kiinteistötoimialalla työskentelee yli 120 000 henkilöä eri tasoissa tehtävissä ja alan tarjoamat työmahdollisuudet ovat vakaalla pohjalla. (RAKLI 2013.)

Kiinteistöala sekä kiinteistöjohtaminen on murroksessa. Murrokseen vaikuttavia tekijöitä ovat kaupungistuminen, digitalisoituminen sekä asiakaslähtöisempi näkökulma palvelun tuottamisessa. Kiinteistöala on muuttumassa monialaisemmaksi, joka vaatii alalta jatkuvaa kehittymistä ja muutosta. Kiinteistöalalle kaivataan innostuneita huippuosaajia luomaan innovatiivisia ratkaisuja sekä tehostamaan organisaatioiden toimintaa. Ammattitaitoisen työvoiman luomisessa kiinteistöalan koulutuksella on merkittävä rooli, sillä koulutuksen tehtävänä on tarjota työelämälähtöistä sekä tulevaisuuden osaamiseen tähtäävää opetusta.

Tämä opinnäytetyö käsittelee kiinteistöliiketoimintaa, kiinteistöjohtamista sekä kiinteistöliiketoiminnan koulutusta. Opinnäytetyö selvittää millaista kiinteistöliiketoiminnan koulutuksen pitäisi olla työelämän näkökulmasta. Opinnäytetyö pyrkii antamaan vastaukset seuraaviin kysymyksiin: Miten kiinteistö- ja rakennusalan koulutus on vastannut työelämässä vaadittavia taitoja? Mitä taitoja tarvitaan tulevaisuudessa kiinteistöliiketoiminnan työtehtävissä? Miten kiinteistöalan koulutusta tulisi kehittää tutkimuksen tulosten perusteella? Tutkimuksen avulla pyritään löytämään kehitysehdotuksia, kuinka koulutusta tulisi kehittää, jotta se vastaisi kiinteistöalan työelämän tarpeisiin.

## 1.1 Tutkimuksen tavoite ja raja

Opinnäytetyön tavoite on selvittää, millaista kiinteistöliiketoiminnan koulutuksen tulisi olla työelämän näkökulmasta. Tutkimuksen avulla selvitetään kiinteistö- ja rakennusalan koulutuksen tilaa sekä koulutuksen sopivuutta työelämässä tarvittavien taitojen näkökulmasta. Tutkimuksen tavoite saavutetaan haastattelujen ja kyselytutkimuksen avulla. Haastattelun avulla selvitetään, minkälaista koulutusta kiinteistöala tarvitsee. Kyselytutkimus selvittää, kiinteistöalan mahdollisia kehityskohteita sekä miten koulutus olisi tukenut paremmin työelämässä vaadittavia taitoja. Opinnäytetyön tutkimuskysymys nousi ajankohtaiseksi 3AMK yhteistyön myötä. Yhteistyö mahdollistaa opintopolkujen sekä tutkintojen kehittämisen.

Opinnäytetyön raja on tehty koskemaan ammattikorkeakouluissa suoritettavia kiinteistö- ja rakennusalan opintoja sekä kiinteistöalaa. Opinnäytetyön teoriassa ja tutkimuksessa sivutaan rakennusala sekä muita kiinteistö- ja rakennusalan opintoja, mutta niihin ei perehdytä yhtä kokonaisvaltaisesti. Opinnäytetyön haastattelu toteutetaan ammattikorkeakoulujen kiinteistö- ja rakennusalan opettajille. Kyselytutkimus on suunnattu kiinteistö- ja rakennusalle valmis-  
tuneille henkilöille. Haastattelujen sekä kyselyn tulosten avulla saadaan yleispätevä näkemys kiinteistö- ja rakennusala koskevan koulutuksen tilasta.

## 1.2 Toimeksiantaja

Opinnäytetyön toimeksiantajana toimii kiinteistö- ja rakennusallalla vaikuttava järjestö RAKLI, joka on perustettu vuonna 1977. Järjestön toimialoja ovat asuminen, toimitilat, yhdyskunta sekä infra. RAKLIn toiminta perustuu asiakkaille tuotettuihin palveluihin. RAKLIn asiakkaina on kiinteistö- ja rakennusallalla toimivia eri alojen organisaatioita ja yhdistyksiä. RAKLI tarjoaa asiakkailleen mahdollisuuksia kehittää toimintaansa esimerkiksi projektien avulla. RAKLIn toimintaan kuuluu myös erilaisten tutkimusten ja julkaiseminen sekä yhteisten kehitystilaisuuksien järjestäminen. (RAKLI 2017a.)

## 1.3 3AMK

Ammattikorkeakoulut Haaga-Helia, Laurea ja Metropolia perustivat strategisen liittouman ja yhdistävät opintotarjontaansa. Yhteistyön myötä syntyi 3AMK. Yhteistyö mahdollistaa opintopolkujen sekä tutkintojen kehittämisen. Yhteistyön tarkoitus on tarjota opiskelijoille uuden-  
kainen opiskeluympäristö, jonka avulla pystytään tarjoamaan ajankohtaista sekä tulevaisuuden muutoksiin vastaavaa opetusta. Yhteistyön tärkein tavoite on kehittää sisältölähtöisestä koulutusta. (Laurea-ammattikorkeakoulu 2016.)

Yhteistyö antaa opiskelijalle mahdollisuuden valita opintoja kaikista kolmesta ammattikorkeakoulusta. Yhteistyön myötä syntyi kiinteistöalaa koskeva opintopolku, jonka tarkoitus on kouluttaa moniosaajia tulevaisuuden kiinteistöalalle. Kiinteistöalan opintopolun voi suorittaa kaikissa kolmessa ammattikorkeakoulussa.

Kiinteistöpolun opintojen laajuus on 60 opintopistettä. Ammattikorkeakoulu Metropolia tarjoaa kiinteistöpolulle insinööriopintoja, ammattikorkeakoulu Haaga-Helia isännöintiä, johtamista sekä liiketaloutta ja Laurea-ammattikorkeakoulu työympäristöjohtamista. Opintoja yhdistämällä luodaan opintokokonaisuus, jonka avulla pystytään tarjoamaan kokonaisvaltaista kiinteistöalan osaamista työelämän tarpeisiin. (Laurea-ammattikorkeakoulu 2017a.)

### 1.3.1 Haaga-Helia ammattikorkeakoulu

Haaga-Helia ammattikorkeakoulu perustettiin vuonna 2007, kun Helsingin liiketalouden ammattikorkeakoulu ja Haaga instituutin ammattikorkeakoulu yhdistyi. Oppilaitoksessa opiskelee noin 10 500 opiskelijaa. Haaga-Helia tarjoaa työelämälähtöistä sekä yrittäjyyttä tukevaa koulutusta. Haaga-Helian koulutusohjelmia ovat mm. finanssi- ja talousasiantuntijan koulutusohjelma ja hotelli- ja ravintola-alan liikkeenjohdon koulutusohjelma. (Haaga-Helia 2017a.)

Haaga-Helia tarjoaa isännöinnin ja kiinteistöjohtamisen perusteet opintojaksoa, jonka laajuus on kolme opintopistettä. Opintojakson toteutus tapahtuu kiinteistöalan vierailevien luennoitsijoiden esitysten kautta sekä yrityskäynneillä. (Haaga-Helia 2017b.)

### 1.3.2 Laurea-ammattikorkeakoulu

Laurea-ammattikorkeakoulu on perustettu vuonna 1991 ja oppilaitoksessa opiskelee noin 7700 opiskelijaa. Laurean toiminta perustuu työelämälähtöisyyteen ja oppilaitos on kehittänyt pedagogisen toimintamallin ”Learning by Developing”, joka tukee työelämälähtöistä oppimista. Laurean koulutusohjelmia ovat mm. liiketalous, hoitoala sekä turvallisuus ja riskienhallinta. (Laurea 2017c.)

Laurea-ammattikorkeakoulu tarjoaa tradenomeille mahdollisuuden suuntautua työympäristöjohtamiseen. Ammattikorkeakoulututkinnon kesto on noin 3,5 vuotta ja opintojen kokonaispistemäärä on 210 opintopistettä, joka koostuu ydinosaamisen 150 opintopisteestä sekä täydentävistä 60 opintopisteestä. Työympäristöjohtamisen opintokokonaisuus on 60 opintopistettä ja ne ovat täydentäviä opintoja. Työympäristöjohtamisen täydentävät kurssit on jaoteltu neljään eri moduuliin (kuviot), jotka sisältävät viiden opintopisteen sekä 10 opintopisteen täydentävät opinnot. (Laurea 2017b.)





Kuvio1: Työympäristöjohtamisen täydentävät opinnot (Airo 2017.)

### 1.3.3 Metropolia ammattikorkeakoulu

Metropolia ammattikorkeakoulussa opiskelee noin 16 700 opiskelijaa. Metropolia kouluttaa kulttuurin, liiketalouden, sosiaali- ja terveysalan sekä tekniikan asiantuntijoita ja kehittäjiä. Tekniikkaa opiskelee 8200 opiskelijaa ja se on suurin Metropolian tarjoama koulutusala. Koulutusohjelmia ovat mm. sairaanhoito sekä viestintä: digitaalinen viestintä sekä elokuva ja televisio. (Metropolia 2017a.)

Metropolia tarjoaa rakennustekniikan opintoja, joista valmistuu insinööriksi. Opintojen kesto on neljä vuotta. Metropoliaassa voi suorittaa esimerkiksi seuraavia insinööri tutkintoja: Rakennusalan työnjohto (rakennusmestari), LVI-tekniikka, talonrakennus sekä infrarakentamista. Metropoliaassa voi opiskella myös rakennusarkkitehdiksi. Tutkintojen kesto on joko kolme ja puoli tai neljä vuotta. (Metropolia 2017b.)

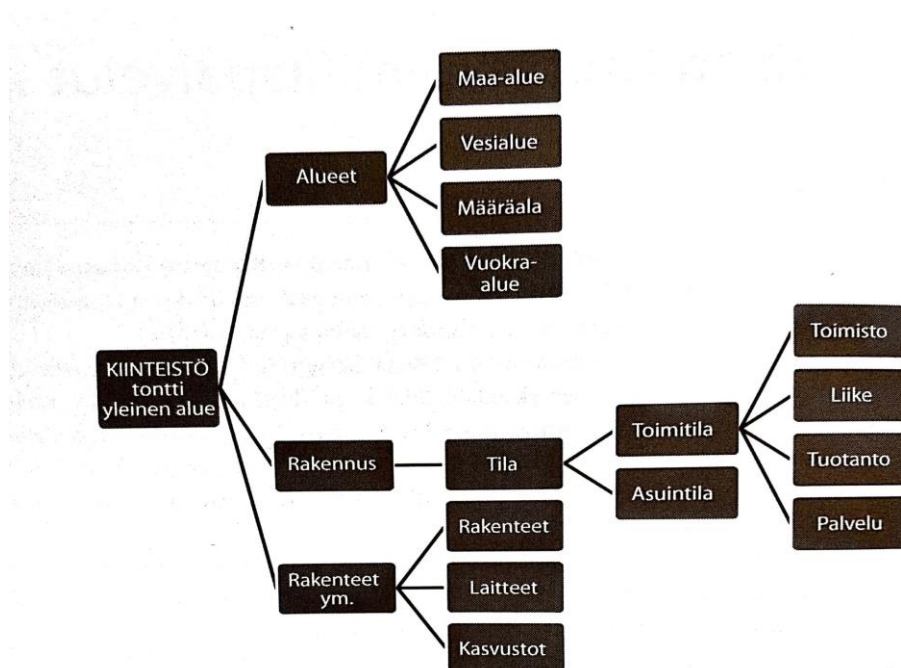
## 2 Kiinteistöjohtamisen kenttä

### 2.1 Kiinteistö

Kiinteistön määritelmä on laaja ja välillä vaikeasti hahmotettavissa. Sanan 'kiinteistö' käyttö saattaa aiheuttaa väärinymmärryksiä, koska se yleensä se herättää ajatuksen rakennuksesta. Rakennus ei kuitenkaan ole ainoa osa kiinteistöä. Kiinteistön käsitteeseen kuuluvat myös laitteet, rakennelmat ja maapohja. Kiinteistönmuodostamislain toisen pykälän mukaan kiinteistöllä tarkoitetaan "sellaista itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka kiinteistörekisterilain (392/85) nojalla on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin, ja *muulla rekisteriyksiköllä*

muuta sanotun lain nojalla kiinteistörekisteriin merkittävää erillistä yksikköä.” (Kiinteistönmuodostamislaki, 12.4.1995/554) Sanaan ’kiinteistö’ voidaan lukea mukaan kuuluvaksi alue, osuudet yhteisiin alueisiin, yhteiset erityiset etuudet sekä kiinteistöön kuuluvat rasiteoikeudet ja erityisperusteiset etuudet. (Leväinen 2013, 11.)

Vesialueet, metsä, pellot, multa ja varasto saattavat myös kuulua kiinteistökäsitteeseen. Myös laitteet, kuten paloturvajärjestelmät, LVIS-järjestelmät ja kameravalvontajärjestelmä ovat osa kiinteistöä. Kiinteistön tarpeista voi esimerkiksi olla rakennuksen avaimet. Vesialue kuuluu yleensä kiinteistön yhteiseen alueeseen. Rasiteoikeudella voidaan tarkoittaa esimerkiksi tietä.



Kuvio2: Kiinteistön laaja käsite (Leväinen 2013, 12.)

Kuviossa 3 kuvataan kiinteistömuodostamislain sekä maankäyttö- ja rakennuslain määrittelemää laajempaa kiinteistökäsitettä. Esimerkkinä yhteisiä alueita ei lueta mukaan kiinteistöihin. Kiinteistöt ja rakennukset sisältävät tiloja, joilla on erilaisia ominaisuuksia liittyen omistukseen, hallintaan, juridiikkaan, talouteen tai teknisiin piirteisiin. Laajempaan kiinteistökäsitteeseen sisältyy tontti, tila, määräala, määräraosa, rakennus, toimitila ja osake. Kiinteistön omistukseen ja hallintaan kuuluu esimerkiksi lainhuuto, vuokraoikeus, maanvuokra, tontinvuokra, rakennuksen vuokra, huoneiston vuokra, osake ja muu arvopaperi. (Leväinen 2013, 11-12.)

## 2.2 Kiinteistöjohtamisen historiaa

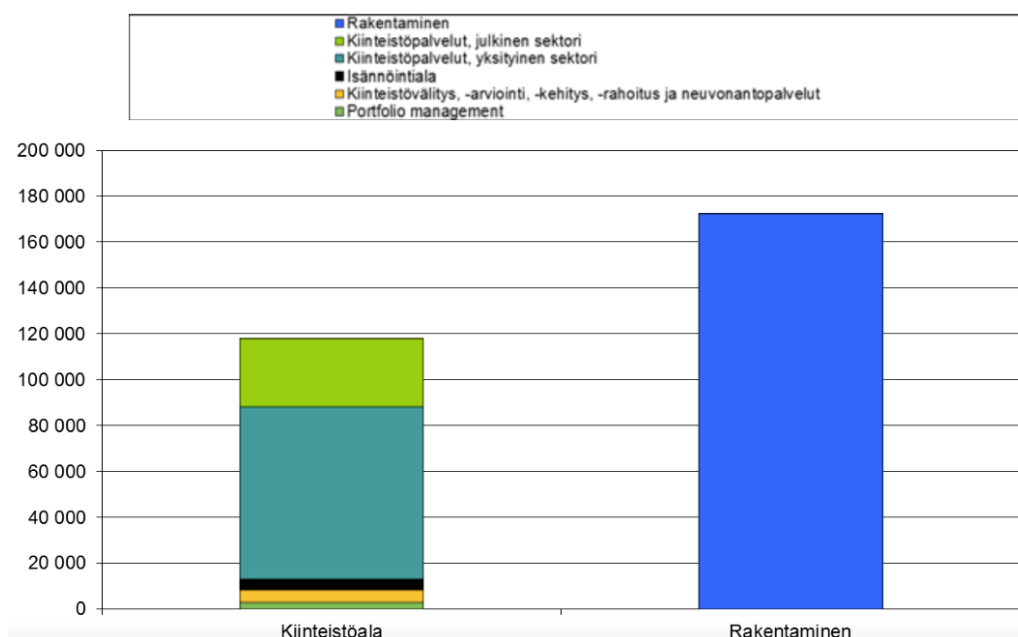
Kiinteistöjohtamisen historia ulottuu esiteolliselle ajalle, 1700-luvulle saakka. Esiteollisena aikana kiinteistöjohtaminen ei vielä ollut ammattimaista. Rakennuksista huolehti esimerkiksi rakennuksen haltija itse ja yritykset saattoivat toimia vaatimattomissakin tiloissa. Tilat toimivat usein monitoimitiloina, jolloin rakennusta yleensä hyödynnettiin varastona, toimistona sekä tuotantotilana. Tehtaiden omistajat vastasivat kiinteistön ja tilojen hallinnosta teollistumisen aikana. Tehtaiden toiminta oli pienimuotoista ja uusiutuvanenergian lähteet määrittivät tehtaan sijainnin. Kiinteistöalan kehitys alkoi muuttua ammattimaisemmaksi kun yritykset lähtivät kasvuun ja tarvitsivat tehokkaampaa tilankäyttöä. (Leväinen 2013, 21-22.)

1990-luvun lama pakotti yritykset uudistamaan liiketoimintaprosesseja sekä leikkaamaan menoja. Kiinteistön ylläpidon huomattiin olevan toiseksi suurin menoerä eikä kiinteistöjen omistaminen taloudellisen tilanteen takia ollut enää kannattavaa. Kuluja säädeltiin myymällä kiinteistöjä sekä ulkoistamalla kiinteistöpalvelut. Yritysten ja kiinteistöjen suhteen muuttuminen, pakotti kiinteistöjohtajat huomioimaan yritysten tarpeet liiketoiminnallisesta näkökulmasta. Näiden muutosten myötä kiinteistöjentaloudellinen arvo huomattiin. Kiinteistöliiketoiminta lähti kasvamaan ja kiinteistöalalle syntyi uusia toimijoita. (Leväinen 2013, 22-24.)

## 2.3 Kiinteistöalan työllisyys

Suomen kansallisvarallisuus muodostuu 70% rakennuksista sekä tonteista ja rakennuskannan arvo on noin 784 miljardia euroa. Alalla työskentelee, välilliset toimijat mukaan lukien, arviolta 520 000 henkilöä. Kokonaiskuvaa kiinteistöalan työllisyystilanteesta on vaikea saada, koska alan suora ja välillinen työllistävyys on suuresti vaihtelevaa ja riippuu siitä, miten ala määritellään. (RAKLI 2013.)

Kiinteistöpalvelujen yksityinen ja julkinen sektori työllistää arviolta 100 000 henkilöä, joista kiinteistösijoitustoiminnassa noin 3000 henkilöä. Isännöintialalla noin 5000 henkilöä ja kiinteistövälityksen tehtävissä noin 4600 henkilöä. Kiinteistökehityksen, -rahoituksen, -arvioinnin ja neuvonnan tehtävissä työskentelee noin 500 henkilöä. Yhteensä kiinteistöalalla työskentelee arviolta noin 120 000 henkilöä. Rakennusalalla työskentelee noin 170 000 henkilöä. Kiinteistökannan huolto ja kehitys on vakaalla pohjalla, joten kiinteistöalan työllistävyys pysyy melko tasaisena. Kiinteistöalan työpaikat tulevat myös jatkossa säilymään, koska ne ovat sidoksissa Suomen kiinteistökantaan. (RAKLI 2017b.)



Kuvio3: Kiinteistö- ja rakennusalan työllisyyden jakautuminen (RAKLI, 2017a.)

Kuviosta 4 ilmenee kiinteistö- ja rakennusalan työllisyyden jakauma. Rakentaminen on suurin työllistäjä ja rakennusalan on monia eri työtehtäviä. Kiinteistöalan tehtävät on jaoteltu viiteen eri kategoriaan; Kiinteistöpalvelut, julkinen sektori ja yksityinen sektori, isännöintiala, kiinteistönvälitys, -arviointi, -kehitys, -rahoitus ja neuvontapalvelut sekä portfolio management. Kiinteistöpalvelut ovat eri organisaatioiden tarjoamia, kiinteistön hoitoon ja ylläpitoon keskittyviä sekä toimitilojen käyttäjiä palvelevia. Isännöinti on asiantuntijapalvelua, jonka tarkoitus on hoitaa asumisyhteisöä koskevia toimenpiteitä ja palveluja. Kiinteistönvälitys, -arviointi, -kehitys, -rahoitus ja neuvontapalvelujen tehtävä on toimia ammattimaisesti kiinteistöihin liittyvässä liiketoiminnassa sekä kiinteistöihin liittyvissä palveluissa. Portfolio management tarkoittaa kiinteistöjohtamista ja kiinteistön taloudellistensijoitusten johtamista. (RAKLI 2012.)

## 2.4 Kiinteistö- ja rakennusalan koulutus



Kuvio 4: Kiinteistö- ja rakennusalan opintoja tarjoavat opistot ja organisaatiot

Valtiovarainministeriön (2017) mukaan korkeasti koulutetuista rakennusalan osaajista on puulaalla. Aloituspaiikkojen maltillisella lisäyksellä voitaisiin ehkäistä tätä puutosta. Täydennys- ja muuntokoulutuksen lisäyksellä pystyttäisiin vastaamaan alan työntekijä puutokseen sekä osaamisen tarpeeseen. Täydennyskoulutus on tarkoitettu työelämässä oleville syventävään ja kehittävään oppimiseen. Muuntokoulutukseen hakeva opiskelija on suorittanut korkeakoulututkinnon, mutta ei ole työllistynyt oman alan tehtävään. Muuntokoulutusta tarjoavat esimerkiksi ammattikorkeakoulut ja yliopistot.

Ammattikoulut tarjoavat kiinteistöjen ylläpitoon ja huoltoon sekä rakentamiseen liittyvää koulutusta. Ammattikorkeakouluista 16:ssa voi opiskella rakennusala ja tarjontaa on rakennusmestarin, rakennusarkkitehdin ja insinöörin opinnoista. (Valtiovarainministeriö 2017.) Isännöinnin ja kiinteistöjohtamisen perusteita voi opiskella ammattikorkeakoulu Haaga-Heliassa. (Haaga-Helia 2017b.) Jyväskylän ammattikorkeakoulu tarjoaa monimuoto-opiskeluna kiinteistöliiketoiminnan opintoja. (Jamk 2017.) Kiinteistöväilytyksen opintoja tarjoaa Turun ammattikorkeakoulu. (Turku AMK 2017.) Laurea-ammattikorkeakoulu tarjoaa työympäristöjohtamisen opintokokonaisuutta. (Airo 2017.) Arkkitehtuurin ja rakentamisen ylemmän korkeakoulututkinnon koulutusala tarjoavat yliopistot ovat Aalto-yliopisto, Oulun yliopisto ja Tampereen teknillinen yliopisto. (Valtiovarainministeriö 2017.) Kiinteistöalan koulutuskeskus Oy ja Kiinteistöalan Koulutussäätiö eli Kiinko tarjoaa lisä- ja täydennyskoulutusta sekä ammattitutkinnoita kiinteistöalalla työskenteleville henkilöille tai alalle haluaville. (Kiinko 2017.)

## 2.5 Kiinteistö- ja rakennusalan tulevaisuus

Kiinteistö- ja rakennusalaanvaikuttavia tekijöitä ovat globalisaatio, ilmastonmuutos, väestönkasvu, teknologian kehitys sekä raaka-aineiden saatavuuden väheneminen. Suurten kokonaisuuksien hallitseminen sekä erikoisosaaminen koetaan tulevaisuudessa merkittävänä tekijöinä. Kuluttajien osallistaminen kiinteistön suunnitteluun ja rakentamiseen kasvaa tulevaisuudessa. Interaktiivinen vuorovaikutus kuluttajien ja organisaatioiden välillä tapahtuu tulevaisuudessa erilaisten virtuaalimaailmojen sekä pelien avulla. Vuorovaikutuksen avulla rakennetaan ja suunnitellaan käyttäjälähtöisiä tiloja sekä rakennuksia. Yksilön hyvinvoinnin merkitys korostuu, mikä luo uusia liiketoiminnallisia mahdollisuuksia alalle. (Metropolia 2012.)

Teknologia mahdollistaa uusia älykkäitä ratkaisuita kiinteistöjen toiminnan tehostamiseksi. Muutokset luovat tarvetta uudelle osaamiselle ja koulutuksen merkitys kasvaa. Sisältöosaaminen sekä kokonaisuuksien hallinta ovat tulevaisuudessa tärkeitä asioita työelämässä. Työn haasteisiin vastaaminen vaatii monen eri alan asiantuntijan yhteistyötä. Työn tavoite ja menetelmät eivät enää ole tarkalleen määritelty, vaan ne määräytyvät työtä tehdessä. (Metropolia 2012.)

Suomessa kaupungistuminen sekä väestönkasvuuhjaa kiinteistö- ja rakennusala keksimään uusia innovaatioita kaupunkiympäristön rakentamiseen. Rakennusala ei enää pysty toimimaan ilman ulkomaalaisia työntekijöitä ja rakennusalan yritysten keskuudessa on yleistynyt oppisopimusten tarjoaminen ulkomaalaisille työntekijöille. Lähes kaikkia aloja koskettava elinikäinen oppiminen ja moniosaaminen näkyy myös kiinteistö- ja rakennusalalla. Tiedon käsittely, osaaminen ja innovaatiot ovat merkittäviä tekijöitä organisaation menestykselle. (Metropolia 2012.)

Kiinteistöpalvelualalla toimivat eri toimijat tulevat tulevaisuudessa tekemään enemmän yhteistyötä keskenään. Yhteistyö luo tarpeen moniosaajille, joilla on osaamista kiinteistöpalvelualan eri osa-alueista. Kiinteistöpalvelualan muutoksiin vastataan tutkintoja kehittämällä. Tutkintoa kehitetään päällekkäisyyksiä poistamalla ja sirpaleisuutta vähentämällä. Kiinteistöpalveluyritysten toiminnassa tulee näkymään entistä enemmän asiakaslähtöisyys. (Kiinteistötyönantajat 2017.)

## 2.6 Työympäristöjohtaminen

Työympäristöllä tarkoitetaan organisaation toimintaa tukevaa kokonaisuutta, joka mahdollistaa työnteon aikana tapahtuvan sosiaalisen kanssakäymisen ja vuorovaikutuksen ylläpitämisen. Työympäristön tulisi tukea sen käyttäjien tarpeita ja muotoutua työnteon vaatimiin muutoksiin. (RAKLI 2017c.)

Työympäristön merkitystä työntekoon on tutkittu esimerkiksi Leesmanin toimesta. Tutkimus kestänyt seitsemän vuotta ja tutkimus koskee työympäristön tehokkuutta. Tutkimukseen osallistui 276 422 työntekijää, jotka työskentelivät 2160 eri työpaikassa ja työpaikat sijaitsivat 67 eri maassa. Tutkimuksen tuloksista selvisi, että yli puolet vastaajista koki, että työympäristö vaikuttaa työntekoon tehokkuuteen. Työympäristöllä on vaikutus siihen mitä työympäristön käyttäjä tekee, tuntee ja miten hän toimii. (Leesman 2017.)



Kuvio 5: Työympäristöjohtaminen yrityksen toiminnassa (Jervis&Mawson 2017.)

Työympäristöjohtamisella pyritään varmistamaan yrityksen toimivuus ja jatkuvuus. Työympäristöjohtamista voidaan selventää yllä olevan kuvion (kuvio 6) avulla. Toiminnan johtaminen on yrityksen tärkein toiminto, se on yrityksen ydinosaa. Asiakassuhteet sekä kuluttajat ovat yrityksen polttoaine. Yrityksen suorituskyky mittaa sen, kuinka hyvin se suoriutuu ydinosasta sekä asiakassuhteiden hoitamisesta. Suorituskykyyn ja yrityksen jokapäiväiseen toimintaan vaikuttavat sen ympärillä tapahtuvat toiminnot; projektit, kehittyminen, muutos, riskit, toimitusketju, kapasiteetti sekä resurssit. (Jervis&Mawson 2017.)

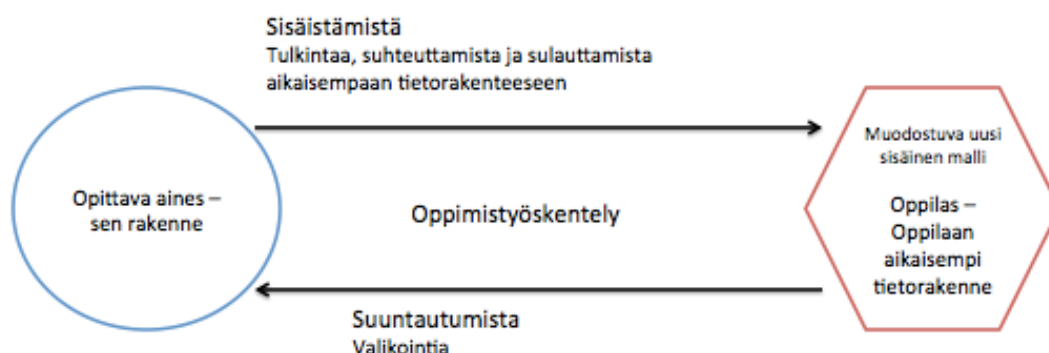
Jos joku näistä ympärillä tapahtuvista toiminnoista romahtaa tai on puutteellinen, vaikuttaa se koko yrityksen toimintaan negatiivisesti. Työympäristöjohtamisen tehtävä on mahdollistaa näiden toimien ensiluokkainen toimivuus yrityksen strategian mukaisesti. Työympäristöjohtaminen on niiden asioiden johtamista, jotka auttavat ihmisiä suoriutumaan työssään parhaalla mahdollisella tavalla. (Jervis&Mawson 2017.)

### 3 Ammatillinen kasvu

#### 3.1 Oppiminen

Ihmisen ammatillinen kehittyminen ei lopu työelämän aloittamisen myötä, vaan kehitys jatkuu koko elämän ajan. Sosialisatio on tila, jossa ihminen kehittyy jatkuvasti osana yhteiskuntaa sekä ammattinsa kautta. Sosialisatiossa kehittyminen tapahtuu joko tiedostamatta tai tietoisesti. Institutionaalista eli yhteiskunnallista, oppilaitoksissa tapahtuvaa kasvatusta kutsutaan koulutukseksi. Koulutusta säädellään eri toimintojen ja säädösten avulla. Koulutuksen on tarkoitus luoda yhteiskunnalle sen tarvitsemaa työvoimaa. (Engeström 1988, 9.)

Kasvatusta voidaan toteuttaa kahdella tavalla; joko omien mielenkiinnon kohteiden kautta tai työssä tapahtuvan kasvatuksen avulla. Ihminen voi oppia oman kokemuksen kautta, jolloin oppiminen tapahtuu tiedostamatta ja se on epätäydellistä. Merkittävin opetuksen muoto on systemaattinen opetus, jolloin opettaminen on suunniteltua ja se tähtää täydelliseen sekä tietoiseen oppimiseen. Systemaattisen opetuksen lähtökohta on tutkimusten avulla tehdyt yleistyset. (Engeström 1988, 9-11.)



Kuvio6: Oppimisen pelkistetty malli (Engeström 1988, 21.)

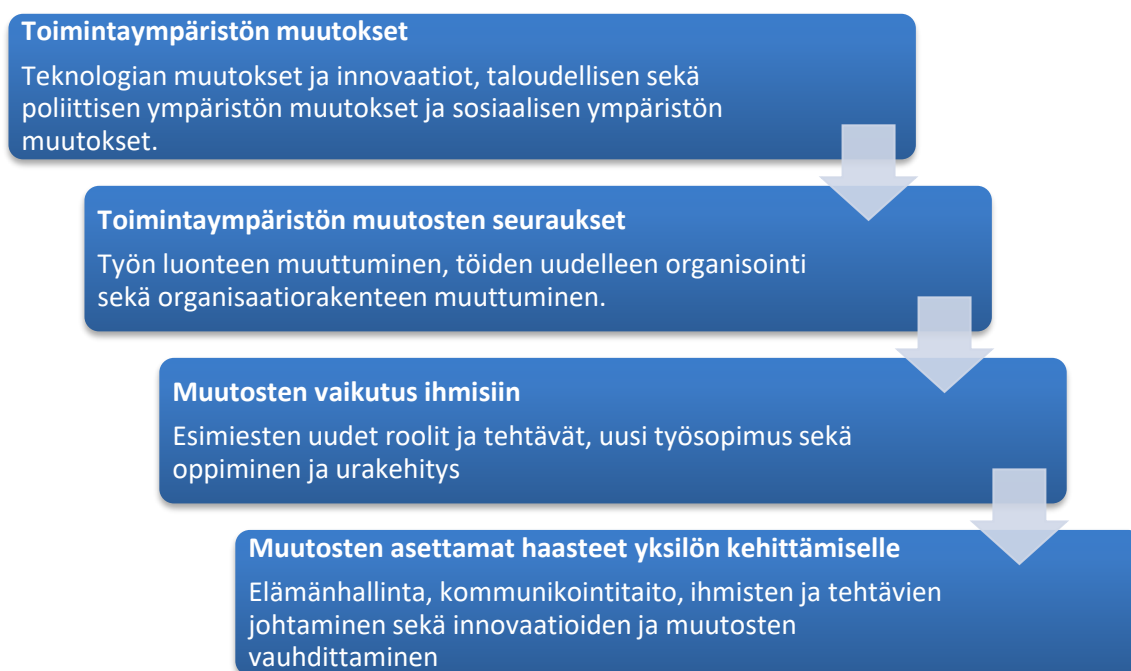
Oppiminen on ulkomaailman ja omaan toimintaan liittyvien mallien rakentamista (Kuvio 7). Opittava aines on se, mitä halutaan oppia. Oppiminen on henkistä toimintaa, jonka avulla oppija rakentaa omia tietoja ja taitojaan. Uuden opitun asian suhteuttaminen aikaisempaan tietorakenteeseen muuttaa ja ohjaa oppijan toimintaa. Uuden tiedon yhdistäminen jo opittuun luo mielekkyyttä oppimiseen. Oppija muodostaa uuden sisäisen mallin peilaamalla jo aikaisemmin opittua uuteen opittavaan aineeseen. Sisäisessä mallissa pyritään luomaan kokonaisuus aikaisemmasta tietorakenteesta ja uudesta opista. Oppimistyöskentely jatkuu tunnistamalla lisätiedon tarve ja oppija tekee päätöksen mihin suuntautuu ja mistä lisätietoa hankintaan. (Engeström 1988, 18-21.)



### 3.2 Muuttuva työelämä

Muutokset ovat osa jokapäiväistä elämäämme. Jos muutos ei mukaile aikaisemmin tapahtunutta, voi rajallinen ennalta opittu logiikka olla epäpätevä muutoksessa toimimiselle. Tällaisessa muutoksessa tarvitaan innovatiivisia toimintatapoja. Murroksella kuvataan muutosta joka tapahtuu esim. teknologiassa ja taloudessa. Murros on muutos joka voi näkyä yhteiskunnalliselta näkökulmasta tai yksilön työ- ja yksityiselämässä. Murros vaatii uudenlaista suhtautumista ympärillä tapahtuviin muutoksiin. Yksilö tai organisaatio joka on avoin ja luova, pystyy toimimaan murroksen aiheuttamassa epätietoisuudessa. (Ruohotie 2000, 17-18.)

Kuviossa 8 kuvataan toimintaympäristön muutosten vaikutuksia organisaatioon ja yksilöön. Organisaation ulkopuolelta tulevat muutokset vaikuttavat toimintaympäristön luonteen muuttumiseen. Toimintaympäristön muutosten seurausvaikutukset näkyvät työympäristössä uudelleen organisointina tai toimintatapojen muutoksena. Työntekemisen muutos vaikuttaa sen tekijöihin. Työntekemisen muutoksen vaikutus ilmenee työtehtävien muutoksena sekä yksilön kehityksenä ja oppimisena. Organisaation ulkopuolelta tulevat muutokset lopulta haastavat yksilön kehittymään muuttuvan työelämän mukana. (Ruohotie 2000, 28-29.)



Kuvio 7: Toimintaympäristön muutosten vaikutus organisaatioon ja yksilöön (Ruohotie 2000, 29.)

Teknillinen ja tieteellinen tieto lisääntyy jatkuvasti ja uusi tieto korvaa vanhentunutta tietoa. Tiedon lisääntyminen näkyy myös koulutuksessa; puolet ammattikoulujen opintojen sisällöstä ei ole enää sovellettavissa viiden vuoden kuluttua. Tieto on muuttunut monimutkaisemmaksi

ja eri tieteenalojen sekoittuminen vaikeuttaa tiedon hankintaa. Jotta tietoa pystyttäisiin yhenäistämään, tulisi yhteistyötä lisätä eri alojen asiantuntijoiden keskuudessa. (Ruohotie 2000, 20.)

Työelämän muutoksessa keskeisessä roolissa on työyhteisön tarjoama tuki työntekijälle. Työympäristön luoma mahdollisuus, tuki ja haasteet ajavat työntekijöitä kehittymään. Organisaatiot jotka tavoittelevat kehitystä ja kasvua luovat työpaikalle ilmapiirin, joka motivoi ja kannustaa henkilöstöä. Tärkeä kasvumotivaatio on muutos työn vaatimuksissa sekä tehtävissä. Motivoituneen henkilöstön avulla luodaan innovaatioita, jotka mahdollistavat organisaation kasvun ja kehityksen. (Ruohotie 2000, 59-62.)

### 3.3 Ammatillinen koulutus

Ammatillisen koulutuksen tarkoitus on kouluttaa yhteiskuntaan ammattitaitoisia ja vastuuntuntoisia kansalaisia. Työn tekemisen murros antaa pakotteita koulutuksen kehittämiseen ja uudistamiseen. Innovaatiot luovat työrintamalla uusia toimintatapoja, työtehtäviä ja tuotteita. Ammatillista koulutusta on lähdetty kehittämään joustavammaksi ja tavoitteena on työelämää mukaileva koulutus. Muutos tiivistää yritysten ja oppilaitosten yhteistyötä. Yhteistyön johdosta työpaikalla suoritettava oppiminen voi tapahtua joustavammin opintojen kannalta. Työelämässä opittavat taidot saattavat olla opiskelijalle arvokkaampia, kuin opiskelusta opitut asiat. (Haaga-Helia 2015.)

Työnteon murros luo tarpeen monialaiselle opetukselle ja monialaisen koulutuksen kehittämiseksi eri alojen opettajien yhteistyö lisääntyy. Oppilaitosten rooli tavoitteellisessa ohjauksessa, verkostoitumisessa, uraohjauksessa sekä opettamisessa säilyy muutoksista huolimatta. Opetus- ja kulttuuriministeriö on asettanut tulevaisuuskatsauksessa suomalaiselle koulutukselle tavoitteen edistää Suomen taloudellista tilaa sekä kulttuurin lisäämistä. Ammatillisen koulutuksen tulisi täyttää tarve uusille innovaatioille, kilpailukyvyille ja korkealle osaamiselle. (Haaga-Helia 2015.)

AHOT tarkoittaa opiskelijan aikaisemman osaamisen tunnistamista ja tunnustamista. AHOT on noussut yhdeksi tärkeäksi käytännöksi opintojen edistämiseksi. Aikaisemman opitun osaamisen hyödyntäminen on opiskelijalle motivoivampaa ja edistää valmistumista. Työelämässä vaadittava moniosaaminen luo tarvetta koulutukselle ja tutkinnoille, joissa yhdistyy eri alojen osaaminen. Oppivalmiuksia mukaileva tutkintoon johtava koulutus ei välttämättä tue työelämässä tarvittavia taitoja. Tutkintoon johtavassa koulutuksessa tarkasti määritellyt ammattitaitovaatimukset haittaavat työelämään siirtymistä. Sosiaaliset taidot, viestintä- ja vuorovaikutus sekä ongelmaratkaisutaidot korostuvat koulutuksessa. Korkeakoulujen yhteistyö, niin Suo-

nessa kuin kansainvälisesti mahdollistaa monialaisen oppimisen tarpeen. Opetuksen muuntautuminen valmentamiseksi vaatii opettajan roolin muuttumista johtajasta suuntaa näyttäväksi ohjaajaksi. (Haaga-Helia 2015.)

### 3.4 Opiskelun tulevaisuus

Suomen sijoitukset ovat Pisa -tutkimukseen osallistuvien maiden vertailussa on kärkitasoa. Sitran artikkelissa kuitenkin todetaan; ”Suomessa koulutetaan eilisen maailmaan”. Artikkelin mukaan Suomen koulutusjärjestelmä ei pysy mukana muuttuvan maailman tahdissa. (Sitra 2014.) Pisa -tutkimus kohdistuu peruskoulutason opiskeluun. Tulevaisuudessa tietoperusteinen opetus on vähentymässä, koska tietoa on saatavilla rajattomasti. Tärkeäksi asiaksi nousee opiskelijan tiedonkäsittelytaidot. Simulaatioiden ja pelien avulla pystytään valjastamaan tieto taidoksi käytännön toiminnan avulla. (Salakari 2009, 29-30.)

Koulujärjestelmän osaamisperusteinen arviointi ei enää vastaa tätä päivää. Oppilaitosten tulisi luopua tasavertaisuus-asettelusta ja pyrkiä oikeudenmukaisuus -ajattelumalliin, jotta koulutuksessa voitaisiin huomioida yksilön henkilökohtaiset vahvuudet ja taidot. (Sitra 2014.) Toimintatapa jossa opettaja yksin suunnittelee opetuksen sisällön ja tehtävät johtaa epätasaiseen laatuun sekä saattaa vähentää opiskelijoiden tasavertaisuutta kurssien opintosisällön vaihtelun takia. Toimintatapa saattaa myös luoda päällekkäisyyksiä eri kurssien kesken. Opettajien tiimityöskentelyä tulisi tukea ja opetustoimintaan pitäisi integroida yhteisöllisyyttä. Jotta opettajat pystyisivät näihin muutoksiin, tulisi työajan olla joustavampaa sekä opettajien täydennyskoulutusten tulisi vastata muuttuvan maailman tarpeita. (Metropolia 2012.)

Oppimisympäristöjen tulisi olla yhteydessä yhteisöjen ja yhteiskunnan kanssa. Organisaatiot ja järjestöt voisivat toimia oppilaitosten yhteydessä ja näin tarjota käytännön opetusta. Opiskelu ei enää noudattaisi muodollista kaavaa, vaan oppimisesta tulisi monimuotoisempaa ja uusia opiskelutapoja syntyisi. (Sitra 2014.) Monimuotoisen oppimisen turvaamiseksi tulisi opiskeluaikana toteuttaa työelämähankkeita, jotka tapahtuvat organisaatioiden kanssa yhteistyössä tai simuloivat oikeaa työelämää. (Metropolia 2012.) Osaamisen ylläpito ja uudistaminen riippuu tulevaisuudessa yksilön omasta motivaatiosta. Harrastusten merkitys oppimiseen ja työntekemiseen vahvistuvat. (Sitra 2014.)

Salakarin (2009, 36,38) mukaan oppijälähtöisyyttä voidaan parantaa opetuspelien avulla. Opiskelu pelin avulla on parantaa motivaatiota, sillä itse peli toimii motivaattorina. Teknologia mahdollistaa jatkuvan yhteydenhämisten välillä. Erilaiset laitteet ja sovellukset muuttavat opiskelun luonnetta. Teknologian avulla pystytään opiskelemaan omassa tahdissa, jonka johdosta perinteinen tapa, jossa kaikki opiskelevat samalla tahdilla on syrjäytymässä. Oppilaitosten kiinnostus oppimispelejä kohtaan on lisääntynyt. Oppimispelien avulla pystytään paranta-

maan yhteisöllisiä taitoja ja pystytään tukemaan yksilön oppimistahtia. Oppimispelien käyttöönottoa kuitenkin häiritsee pedagogisen mallin puuttuminen, opettajien motivaatio ja aika-resurssit sekä arvioinnin vaikeus. (Krokfors, Kangas & Kopisto toim. 2014, 15, 18, 209, 210.)

#### 4 Tutkimusmenetelmät

Opinnäytetyön tutkimusmenetelminä käytetään kvalitatiivista ja kvantitatiivista menetelmää. Kvalitatiivinen eli laadullinen tutkimus tarkoittaa tutkimusaineiston keräämistä ilman tilastollisia tai määrällisiä menetelmiä. (Kananen 2008, 24-25.) Kvantitatiivinen tutkimusmenetelmä perustuu määrien laskemiseen ja sen avulla selvitetään riippuvuuksia ja syy-seuraus -suhteita. Määrällisen tutkimuksen avulla pystytään tavoittamaan suuri määrä ihmisiä ja kysymään monta kysymystä kerralla. Eri menetelmiä käyttäen pyritään saamaan tutkittavasta kohteesta mahdollisimman kattavaa aineistoa. (Ojasalo ym. 2014, 121.)

Opinnäytetyön kvalitatiivinen tutkimusosio suoritettiin sähköpostihaastatteluina. Haastattelut toteutettiin puolistrukturoituna haastatteluna. Puolistrukturoidussa haastattelussa valmiiksi laaditut kysymykset esitetään haastattelun kohteelle, mutta kysymykset eivät sisällä ennalta määriteltyjä vastausvaihtoehtoja. (Kananen 2008, 73).

Haastattelun tarkoituksena oli löytää kiinteistö- ja rakennusalan koulutuksen kehityskohteita, selvittää kiinteistö- ja rakennusalan tulevaisuuden osaamistarpeita sekä löytää koulutuksessa olevia mahdollisia puutteita työelämän näkökulmasta. Haastattelu valittiin tutkimusmenetelmäksi, koska haluttiin saada yksityiskohtaisempaa tietoa opettajien näkemyksistä koulutuksen suhteen. Haastattelun aihepiirejä olivat koulutuksen työelämlähtöisyys, koulutuksen antamat edellytykset työelämään siirtymiselle ja koulutuksen puutteet työelämän näkökulmasta.

Tutkimuksen kvantitatiivinen tutkimusmenetelmä toteutettiin kyselytutkimuksena. Kysely oli tarkoitettu henkilöille, jotka ovat valmistuneet tai työskentelevät kiinteistö- ja rakennusalan ammatissa. Kyselytutkimuksen tarkoitus oli selvittää miten kiinteistö- ja rakennusalan koulutus olisi tukenut paremmin työelämän tarpeita sekä kiinteistö- ja rakennusalaa opiskelleiden näkemyksiä ja kokemuksia opintojen toimivuudesta työelämän näkökulmasta. Kyselyn tarkoituksena oli myös selvittää kiinteistö- ja rakennusalalla tarvittavaa osaamista.

Kysely valittiin opinnäytetyöhön tutkimusmenetelmäksi, koska sen avulla oli mahdollista tavoittaa riittävän paljon henkilöitä lyhyen ajan sisällä. Kyselytutkimuksella on tarkoitus tehdä yleistyksiä kiinteistö- ja rakennusalalle valmistuneiden henkilöiden näkemyksistä, joten valittu tutkimusmenetelmä tuki tätä tarkoitusta.

Haastattelu- ja kyselytutkimuksen tulokset analysoitiin tyypittelyn avulla. Tyypittelyssä tutkimuksen aineistosta etsitään tietyn tyyppisiä vastauksia. Vastaukset ovat samankaltaisia ja ne

yhdistävät tietyt elementit, joten vastausten voidaan olettaa edustavan jotakin tyyppiä. Tyyppittelyssä ei ole kyse vastaajista, vaan heidän tarjoamastaan informaatioaineuksesta. (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2006.)

#### 4.1 Haastattelututkimus

Haastattelun kohteiksi etsittiin ammattikorkeakoulujen kiinteistö- ja rakennusala opettavia opettajia. Haastatteluun sopivia henkilöitä etsittiin ammattikorkeakoulujen internetsivujen avulla. Internetsivujen kautta löytyi kiinteistö- ja rakennusalan opettajien yhteistietoja. Haastateltavia löytyi myös ammattikorkeakoulujen opintotoimistojen kautta. Haastateltavia lähestyttiin sähköpostiviestin avulla. Haastattelulomake lähetettiin sähköpostin liitteenä. Ensimmäinen haastattelukutsu (Liite 2) lähetettiin 10 ammattikorkeakoulun kiinteistö- ja rakennusalan opettajalle, joista neljä osallistui haastatteluun.

Haastattelukysymykset lähetettiin ensin viidelle opettajalle samanaikaisesti. Haastatteluun ehti vastata kolme opettajaa, jonka jälkeen huomattiin, että kysymyksiä ei ymmärretty oikein ja se vaikutti vastausten laatuun. Haastattelukysymyksiä tarkennettiin (Liite 3) ja turhaksi osoittautuneita kysymyksiä poistettiin haastattelun rungosta. Viidelle opettajalle lähetettiin muokatut haastattelukysymykset ja näistä viidestä yksi opettaja vastasi haastatteluun.

Haastatteluun osallistuneista opettajista kolme opetti rakennusalan opintoja ja yksi kiinteistöliiketoiminnan opintoja. Vuonna 2014 rakennusalan opettajana aloittaneen opetettavat aiheet olivat maankäyttö- ja rakennuslaki, työsopimuslait, elinkaari- ja käyttötalous, johtaminen, korjausrakentaminen, betonirakentaminen, rakentamistalous ja kustannusten laskentaa, rakentamisen projektinhallinta sekä rakentamisen tuotantoa.

Vuonna 2009 rakennusalan opettajan työssä aloittaneen opetettavat aiheet olivat mm. CAD-ohjelmat sekä TeklaStructures. Kolmas rakennusalan opettajan työssä vuodesta 1989 toimineen opetettavat aiheet olivat statistiikka, lujuusoppi sekä rakennusainekemia. Kiinteistöalan opettajan työssä toiminut opettaja oli aloittanut vuonna 1982 ja opetettavat aiheet olivat yrityksen ja johdon laskentatoimi, rahoitus sekä oikeus.

#### 4.2 Kyselytutkimus

Kyselylomake luotiin Google Forms -pohjalle, joka on maksuton kyselytutkimusten laadintaan tarkoitettu sovellus. Kyselylomake (Liite 1) sisältää yhteensä kymmenen kysymystä; kolme skaalakysymystä ja seitsemän avointa kysymystä. Kyselyssä käytettiin avoimia kysymyksiä,

jotta kyselyssä ei rajoitettaisi vastausten monipuolisuutta. Skaalakysymyksillä olisi voinut olla riskinä tutkimuksen kannalta olennaisen tiedon pois jääminen.

Ennen kuin kysely julkaistiin, kyselylomakkeen kysymysten toimivuutta testattiin yhdeksän ihmisen toimesta. Testi suoritettiin Leppävaarassa Laurea-ammattikorkeakoulun oppitunnilla. Kyselyä muokattiin testeistä saatujen kehitysehdotuksien avulla. Kysymyksiä muotoiltiin selkeämpään muotoon sekä jäsenneltiin loogisemmin. Korjattu kysely testattiin vielä viiden muun henkilön toimesta. Testihenkilöt olivat rakennusalan insinööriopiskelija, rakennusalan hallinnon tehtävissä toimiva, kiinteistöalan tehtävissä toimiva, ammattikorkeakouluopiskelija sekä ammattikoulun opettaja. Kaikki viisi vastajaa ymmärsivät kysymykset oikein, josta pääteltiin kyselyn olevan tarpeeksi selkeä.

Kyselylomake julkaistiin 23.10.2017 eri henkilöiden kautta LinkedInissä sekä Metropolia ammattikorkeakoulun sivulla. Kyselylomake julkaistiin Facebookissa eri ammattikorkeakoulujen seinillä sekä alumniryhmissä. Kyselylomake julkaistiin myös kiinteistö- ja rakennusalan Facebook-ryhmissä. Kyselyn oli tarkoitus olla avoinna 12 päivää. Edellä mainituista lähteistä saatiin vain 17 vastausta, joten vastausaikaa pidennettiin yhdellä viikolla.

Vastausten määrä ei lisääntynyt ja opinnäytetyön valmistumisen ajankohdaksi oli päätetty joulukuu 2017. Kyselyn vähäisten vastausten takia opinnäytetyön valmistuminen päätettiin siirtää keväälle 2018. Kyselyn vastausaikaa pidennettiin kolmannen kerran ja kyselylomake välitettiin sähköpostijakeluna suomalaisten kiinteistö- ja rakennusalan yritysten sekä järjestöjen työntekijöille. Kiinteistö- ja rakennusalan yritysten kautta saatiin eniten vastauksia. Kysely oli avoinna 10.1.2018-02.02.2018.

Kyselyyn vastasi 86 kiinteistö- tai rakennusalan valmistunutta tai kiinteistö- ja rakennusalan työskentelevää henkilöä. Vastajia pyydettiin kertomaan, mitä alaa he ovat opiskelleet ja mikä on ollut heidän opintojensa suuntautuminen. Suurin osa (31) vastaajista oli opiskellut kiinteistö- ja rakennusalan tekniikan opintoja. Toiseksi eniten (24) vastaajat olivat opiskelleet kiinteistöalan johtotehtäviin valmistavan tai kiinteistöalan ammattitutkinnon. Noin viidesosa vastaajista (17) oli opiskellut rakennusinsinöörin tai rakennusalan ammattitutkinnon. Noin joka kymmenes (9) vastaajista oli suorittanut isännöitsijän ammattitutkinnon. Pienellä osalla (5) vastaajista oli kaupallisen alan tutkinto.

## 5 Tutkimuksen tulokset

### 5.1 Haastattelun tulokset

Haastateltavista vuoden 2009 jälkeen opettajan työssä aloittaneiden vastaukset olivat laajempia ja yksityiskohtaisempia sekä sisälsivät pohdintaa oman opetettavan alan kokonaisuudesta kuin 80-luvulla opettajan työssä aloittaneiden vastaukset. Haastateltavista kaikki olivat sitä mieltä, että opetus on työelämälähtöistä. Opintoja suunnitellaan sekä kehitetään yhdessä työelämän ja yritysten edustajien kanssa.

”Kurssi on rakennettu pelkästään yritykseltä tai yhteisöltä tulleen toimeksiannon varaan”

Haastateltavat kertoivat koulutuksen antavan hyvät edellytykset työelämään siirtymiselle. Edellytyksiä antoi opiskelun aikana tapahtuva työharjoittelu, opetuksesta saadut tietoteknilliset taidot ja opiskelussa opittu ongelmanratkaisukyky. Pääsääntöisesti haastateltavat kertoivat tehtävien ja kokeiden vastaavan työelämässä tarvittavia taitoja. Tehtävien kerrottiin autavan kokonaiskuvan hahmottumisessa sekä varmistavan opiskelijoiden ammattiosaamista.

”Kaikki projektinhallintaan liittyvät ovat suoraan siirrettävissä työelämään”

Haastateltavilta kysyttiin mitä koulutukseen tulisi lisätä työelämän tarpeita ajatellen. Vastausten perusteella haastateltavat pääsääntöisesti kokivat tietoteknillisten aineiden lisäämisen tarpeelliseksi. Yhden haastateltavan mielestä tietomallinnus olisi tärkeä lisä. Vähiten aikaa opettajan virrassa olleella haastateltavalla oli eniten mielipiteitä opetuksen sisällön parantamiselle. Opetukseen lisättäviä aiheita olivat ammattiosaaminen, yleiset aineet, loogista ajattelua kehittävät sekä ongelmanratkaisukykyä parantavat tehtävät. Myös tiimityöskentely, johtamistaidot, kirjoittaminen ja raportointi sekä projektien hallinta, olivat lisättävien aiheiden listalla. Kosteudenhallinta ja siihen liittyvät toimet myös mainittiin haastattelussa.

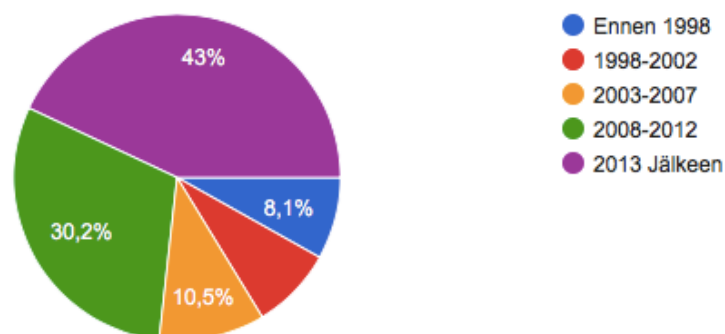
”Ehdottomasti lisää tietoteknillisiä aineita”

Haastateltavat pitivät tärkeänä sitä, että opettajien tiedot ja taidot vastaavat työelämässä vaadittavia taitoja. Haastatteluun vastanneen mukaan, oppilaita pyritään valmistamaan työelämään opettelemalla joku tietty ohjelmisto, jonka pohjalta oppilas osaa soveltaa muita ohjelmistoja työelämässä. Opettajien oman ammatillisen kasvun edistämiseksi seurattiin kehitystä sekä oppilailta saatujen tietojen omaksumista pidettiin myös tärkeänä. Yksi haastateltavista mainitsi oppilaiden näkemyksestä, jossa oppilaat kokivat, että työelämässä oppisi työssä tarvittavat taidot. Haastateltavan mielestä valmiudet työssä pärjäämiseen syntyivät omaksu-

malla koulutuksessa tarvittavat perustiedot ja -taidot. Yksi haastateltava oli huolissaan lähiopetuksen vähentymisestä, joka saattaa vaikuttaa oppilaiden valmiuteen työharjoittelussa pärjäämiseen.

## 5.2 Kyselytutkimuksen tulokset

Kuviossa 9 on kyselyyn vastanneiden valmistumisvuosien jakauma. Suurin osa (43%) vastaajista oli valmistunut vuoden 2013 jälkeen. Noin kolmasosa (30%) vastaajista oli valmistunut vuosien 2008-2012 välillä. Noin joka yhdeksäs (10,5%) vastaajista oli valmistunut vuosien 2003-2007 välillä. Vuosien 1998-2002 välillä valmistuneita oli vajaat 10% (8,1%). Ennen vuotta 1998 valmistuneita vastaajia oli myös vajaat 10% (8,1%).



Kuvio 8: Kyselytutkimukseen osallistuneiden valmistumisvuosien jakauma

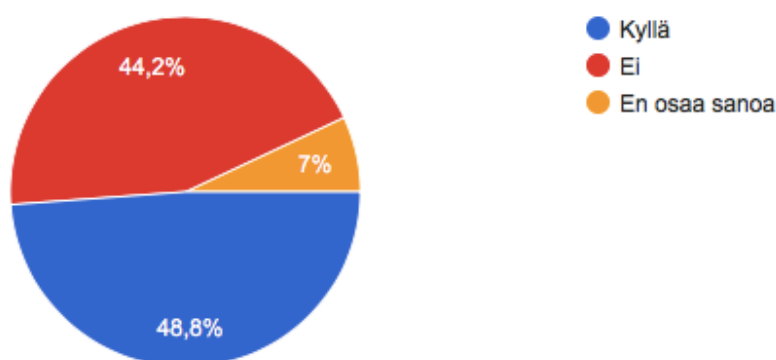
Vastaajilta kysyttiin heidän ammattinimikettään ja kaikki kyselyyn vastanneet olivat työelämässä. Suurin osa (32) vastaajista oli johto- tai esimiestehtävissä. Diplomi-insinööri tai insinööri -nimikkeellä työskenteli noin kolmasosa (25) vastaajista. Asiantuntijatehtävissä työskenteli noin joka kahdeksas (11) vastaajista. Noin joka kymmenes vastaaja (8) työskenteli isännöinnin tehtävissä tai työntekijänä (8). Pieni osa (2) vastaajista toimi yrittäjänä. Johto- ja esimiestehtävien ammattinimikkeitä oli mm. kiinteistöpäällikkö, projektipäällikkö, suunnittelupäällikkö, rakennusmestari, propertymanager ja työnjohtaja. Insinöörien ammattinimikkeinä oli mm. projekti-insinööri, työmaainsinööri, rakennusinsinööri ja LVI-insinööri. Isännöitsijät olivat tekninen isännöitsijä tai isännöitsijä ammattinimikkeellä. Asiantuntijatehtävien ammattinimikkeitä oli mm. arviointiasiantuntija, analyytikko, muotoilija ja talotekniikka-asiantuntija. Työntekijöiden ammatteja oli mm. kiinteistösihteeri, LVI-asentaja ja työmaa-assistentti.

Seuraavassa kysymyksessä vastaajia pyydettiin kuvailemaan tämänhetkistä työtehtäväänsä. Työtehtävien luonne jakautui suhteellisen tasaisesti eri tehtäviin. Työtehtävät kategorioitiin



seuraaviin ryhmiin: isännöinti, työnjohdolliset tehtävät, suunnittelun ohjaus, talouden kehitys- ja seurantatehtävät, tuotannolliset tehtävät, kiinteistönkehitykseen liittyvät tehtävät, kiinteistönarviointi, asiakkuuksien hoito sekä asiakassuhteiden kehitys, projektityöhön ja hankintaan liittyvät tehtävät. Kiinteistöpäällikkö, kiinteistön ylläpito sekä kiinteistöjohtaminen oli yksi oma ryhmänsä.

Kyselylomakkeessa kysyttiin, saivatko vastaajat koulutuksesta riittävästi kiinteistö- ja rakennusalalla tarvittavia tietoja ja taitoja (kuvio 10). Lähes puolet (48,8%) vastaajista koki saaneensa koulutuksesta riittävästi tietoja ja taitoja. Hieman yli 40% (44,2%) vastaajista koki ettei ollut saanut riittävästi tietoa ja taitoja koulutuksesta. Pieni osa (7%) vastaajista ei osannut sanoa, saiko koulutuksesta riittävästi tietoa tai taitoja.



Kuvio 9: Jakauma kysymykseen ”saitko koulutuksestasi riittävästi kiinteistö- ja rakennusalalla tarvittavia tietoja ja taitoja?”.

Vastaajia, jotka kokivat, että eivät olleet saaneet riittävästi tietoa ja taitoa koulutuksesta, pyydettiin kuvailemaan asioita, jotka jäivät puuttumaan koulutuksesta. Kysymykseen vastasi 40 henkilöä. Suurin osa vastaajista oli kokenut saavansa koulutuksessa liian vähän käytännön harjoitteita. Koulutuksen koettiin olevan liian teoreettista eikä koulutuksella koettu olevan todellista kosketuspintaa työelämässä vaadittaviin taitoihin. Moni mainitsi saaneensa työelämässä tarvittavia oppeja omassa ammatissaan.

”Asioita lähestyttiin teoreettisesti. Työelämä on muovannut osaamista tarpeiden mukaan”

Toiseksi eniten vastaajat mainitsivat kaivanneensa yrityksen talouteen ja kustannusten hallintaan liittyvää koulutusta. Talouteen liittyvältä koulutukselta kaivattiin mm. budjetointia, hankintaa sekä tarjouskilpailutusta. Johtamiseen ja esimiestyöhön liittyvän koulutuksen puute mainittiin toistuvasti vastauksissa. Taitoja, joita vastaajat mainitsivat kaivanneensa koulutukselta, oli mm. talotekniikka, projektitaidot, myynti ja markkinointi, neuvottelutaidot, kaupunkisuunnittelu, rakennusalan liiketoiminta sekä automaatioon liittyvää koulutusta.

”Käytännönläheisiä case- esimerkkejä. Esiintymis- sekä myynninkoulutukseen tulisi mielestäni lisätä kaikilla koulutusaloilla paukkuja”

Seuraavaksi kyselylomakkeessa kysyttiin lisäkoulutuksen tarpeesta ammatillisen kehittymisen tueksi. Kaikki (86) kyselyyn vastanneet vastasivat kysymykseen. Vastaukset jakautuivat suhteellisen tasaisesti eri ryhmiin. Eniten vastaajat kertoivat lisäkoulutuksen tulleen työtehtäviä suorittaessa sekä erikoisammattitutkintojen kautta. Sopimukseen liittyvää lisäkoulutusta oli mm. rakennusurakan yleiset sopimusehdot (YSE) ja Työehtosopimukset (TES). Erikoisammattitutkintoja oli mm. rakennustuotannon ammattitutkinto (RAT), rakennusalan työmaapäällikön erikoisammattitutkinto (RET) sekä isännöitsijän erikoisammattitutkinto (IEAT).

Loput vastaukset lisäkoulutuksen tarpeesta jaoteltiin seuraaviin ryhmiin: itsenäinen opiskelu, esimies- ja johtamiskoulutus, tietoteknillinen- ja talouskoulutus, rakennusalan opintoja ja rakennusalan erikoisosaamista, yrityksen sisäisiä järjestelmiä, sopimusjuridiikka ja laintuntemus, hankinta sekä kaupallinen koulutus, joka sisälsi myynti-, neuvottelu- sekä esiintymiskoulutusta.

Kysyttäessä esimerkkejä kiinteistö- ja rakennusalalla tarvittavista taidoista, joita on tarvittu työelämään siirtyessä, saatiin vaihtelevia vastauksia. Useissa vastauksissa oli monialaisesti eri taitoa, joita vastaajat olivat tarvinneet työelämään siirtyessä. Yksittäisiä vastauksia jouduttiin pilkkomaan pienempiin osiin, jotta pystyttiin luomaan vastauksista yhteneväisiä kokonaisuuksia.

”Projektinjohto, talous, psykologia, terveys, insinöörialat, juridiikka, palo- ja pelastus, atk- taidot, johtamistaidot, itsensä johtaminen ja kaikkea maan ja taivaan väliltä.”

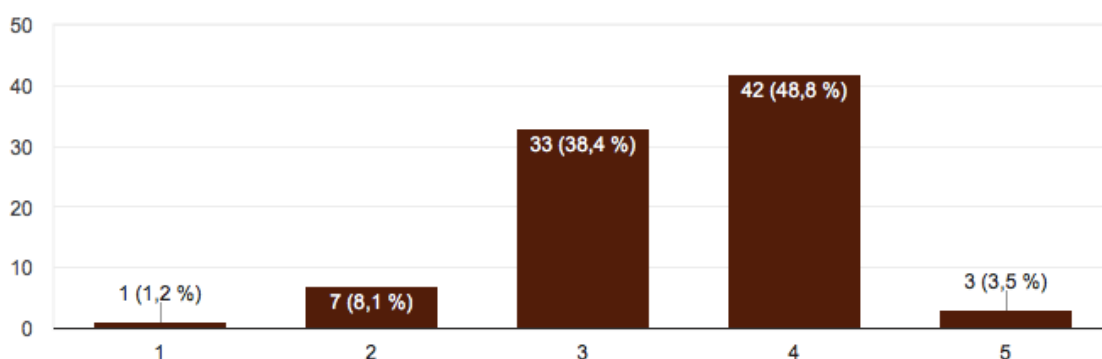
Suurin osa vastauksista koski teknistä osaamista sekä vuorovaikutustaitoja. Teknisen osaamisen tarve oli näkynyt mm. kiinteistötekniikassa, rakennustekniikassa sekä rakennusmääräysten, kuvien ja piirustusten lukemisessa. Moni vastaajista mainitsi vuorovaikutustaidot tai vuorovaikutukseen liittyvät tehtävät, kuten neuvottelutaidot, viestintä, esiintyminen, yhteistyötaidot sekä kokoustaidot. Seuraavaksi eniten vastaukset koskivat yrityksen talouden hoitamista. Kustannustenhallinta, investoinnit, budjetointi sekä erilaiset laskelmat toistuivat vastauksissa.

”Tietotekniikan hallinta, kielitaito, taito kuunnella ihmisiä ja rohkeus myöntää oma tietämättömyys.”

Vastaukset koskivat myös tietoteknillisiä osaamista, kuten Excelin sekä erilaisten järjestelmien käyttöä. Sopimusjuridiikka, lainsäädännön tunteminen sekä johtamistaidot olivat asioita, joita vastaajat olivat työelämässä tarvinneet. Vastauksissa toistui myös taidot tiedon etsimiselle ja löytämiselle. Englanninkielen osaamisen tarve sekä asiakaspalvelutaidot näkyivät vastauksissa. Vastauksissa mainittiin myös taidoista ymmärtää alan markkinatilaa ja toimijoita. Oman ajankäytön hallinta koettiin asiaksi jota työelämässä oli tarvittu sekä kiinteistöalan monimuotoisuuden ymmärtäminen. Tietous kiinteistöalan toimialueesta sekä itsensä kehittämisen olivat myös taitoja joita vastaajat mainitsivat.

”Tärkeintä on aito innostus alaan ja kyseiseen tehtävään missä toimii. Uteliaisuus ja innostus synnyttävät jo itsessään motivaation, joka johtaa nopeasti tarvittavien taitojen kartuttamiseen. Keskeistä on tietysti ymmärtää kunkin liiketoiminnan ansaintalogiikkaa ja arvo- sekä prosessiketjuja, sekä pystyä tunnistamaan mistä arvo näissä ketjuissa asiakkaalle syntyy.”

Kysymyksessä (Kuvio 11) ”vastasiko kiinteistö- ja rakennusalan koulutus mielikuviasi ja ennakkotietojasi” lineaarinen asteikko on 1=ei lainkaan ja 5=täydellisesti. Lähes puolet (48,8%) vastaajista kokivat kiinteistö- ja rakennusalan koulutuksen vastanneet mielikuvia ja ennakkotietoja lähes täydellisesti. Muutama (3,5%) vastasi koulutuksen vastanneen täydellisesti mielikuvia ja ennakkotietoja. Melkein 40 % vastaajista koki opintojen vastaavan hyvin mielikuvia ja ennakkotietoja. Alle 10% vastaajista koki koulutuksen vastaavan heikosti mielikuvia ja ennakkotietoja ja yhden vastaajan mielestä koulutus ei vastannut lainkaan mielikuvia ja ennakkotietoja.



Kuvio 10: Vastasiko koulutus vastaajien mielikuvia ja ennakkotietoja koulutuksesta

Viimeisessä kysymyksessä haluttiin selvittää, mitä vastaajien mielestä koulutuksessa olisi pitänyt olla, jotta koulutus olisi vastannut työelämän tarpeisiin. Eniten vastauksista ilmeni, että vastaajat olivat koulutukselta kaivanneet käytännön harjoitteita sekä työharjoittelujaksoja. Käytännönharjoitteissa kaivattiin käytännönläheisiä esimerkkejä työelämästä sekä tehtäviä,

joita suoritetaan yhteistyössä alan yritysten kanssa. Osa vastaajista joiden koulutukseen kuului työharjoittelujakso, toivoi työharjoittelujakson olevan pidempikestoinen. Osa vastaajista taas toivoi koulutuksen sisältävän työharjoittelujakson.

”Aavistuksen verran lisää käytännön työskentelyä ja sitä kautta ongelmien ratkaisua.”

Sopimusjuridiikan ja lainsäädännön oppeja oltiin kaivattu koulutukselta. Osa vastaajista oli kokenut opetuksen sisältävän näiltä osin vanhentunutta tietoa. Osa vastauksista käsitteli ihmisten johtamistaitojen sekä projektinjohtamistaitojen puutetta koulutuksessa. Esimiestehtäviin valmentavaa koulutusta koettiin olevan liian vähän. Taloushallinnon koulutuksen puute näkyi vastauksissa. Talouteen liittyvää opetusta kaivattiin enemmän, kuten mm. budjetointia, kustannuslaskentaa sekä ALV -käsitteiden läpikäyntiä.

”Johtamiseen liittyvää koulutusta, projektinhallintaa ja aikatauluttamista. Mahdollisesti jostain psykologiaan liittyvää, työelämässä tulee runsaasti kohtaamisia erilaisten ihmisten kanssa.”

Koulutuksessa oli puutteita tekniikan opetuksessa. Tekniikan opetukselta kaivattiin seuraavia asioita: hankkeiden läpivienti, asennukset, suunnitelmien luku ja tulkinta sekä rakennuksen huoltoon liittyvät toimet. Vastauksissa toistui tarve asiantunteville ja työelämälähtöisille opettajille. Opettajilta toivottiin kiinnostusta ja ajankohtaista tietoa tämänhetkisestä työelämästä. Koulutuksen toivottiin ottavan kantaa laajemmin koko kiinteistöalaaan sekä koulutuksen sisältävän kokonaisuuksien hallintaa.

”Enemmän esimerkkejä tosi elämän tilanteista ja vähemmän teoriaa. Enemmän kieliä, sopimustekniikkaa, rahoitus ja talousoppia, kustannuslaskentaa.”

Tietoteknistä opetusta ja kiinteistöalan järjestelmien opettelua toivottiin koulutukseen. Kansantalouden ja tilastotieteiden koulutus koettiin tärkeäksi alan suhdanteiden ymmärtämiselle. Mainintaa tuli myös poikkitieteelliselle koulutuksen lisäämiselle ja vuorovaikutustaitojen korostamisesta koulutuksessa.

”Enemmän kokonaisuuksien hallintaa; miten eri asiat alalla liittyvät toisiinsa. Mistä raha tulee, mikä merkitys on kenelläkin?”

### 5.3 Johtopäätökset

Tutkimuksesta ja opinnäytetyön teoriasta (luku 2.5) saatujen tietojen perusteella keskeisimmät asiat, joita kiinteistöliiketoiminnan koulutukseen tulisi lisätä, ovat taloushallinnon ope-

tusta, johtamis- ja esimiesopintoja, sopimusjuridiikan- ja lainsäädännön opetusta, kiinteistötekniikkaa sekä vuorovaikutusosaamista. Nämä edellä mainitut taidot nousivat esille haastattelun sekä kyselytutkimuksen tuloksissa.

Lähes kaikki kyselytutkimuksen vastaajat olivat opiskelleet kiinteistö- tai rakennusalan opintoja sekä kaikki haastatteluun vastanneet opettajat opettivat kiinteistö- tai rakennusalaan. Tästä voidaan päätellä, että vastaajat ovat valideja vastaamaan kyselyyn. Kaikki kyselytutkimuksen vastaajat työskentelivät kiinteistö- ja rakennusalan tehtävissä. Suurin osa kyselytutkimuksen vastaajista oli valmistunut ennen vuotta 2013, mikä tulee ottaa huomioon vastauksia pohdittaessa, koska vastaukset eivät välttämättä vastaa tämän hetkistä koulutuksen tasoa.

Kyselytutkimuksessa selvitetyn lisäkoulutuksen tarve jakautui suurimmalta osin työtehtävien kautta saadulle kokemukselle sekä erikoisammattitutkinnoille. Vastaukset painottuivat myös esimies- ja johtamiskoulutukseen, tietoteknilliseen ja talouden opintoihin, sekä sopimusjuridiikan ja lainsäädännön koulutukseen. Kysymys koulutuksen lisätarpeesta vahvistaa, että kiinteistöalan koulutusta voisi kehittää edellä mainituilla koulutuksilla. Kysymyksen vastaukset myös vahvistavat sitä, että kiinteistöalan koulutukseen tulisi lisätä käytännön harjoitteita sekä mahdollisesti pidentää työharjoittelun kestoa.

Tuloksista pystyy päättämään, että kyselyyn vastaajat ovat saaneet vähintään perusymmärryksen kiinteistö- ja rakennusalan opinnoista, sillä vastaajat kykenevät erittelemään eri osaamisalueita opintokokonaisuudesta. Kysyttäessä esimerkkejä kiinteistö- ja rakennusalalla tarvittavista taidoista, joita oli tarvittu työelämään siirtyessä, kävi ilmi, että vastaajat ovat tarvinneet monialaista osaamista sekä käytännön harjoitteita. Monialaisempi osaaminen näkyy vastauksissa siten, että vastauksissa on eritelty useita eri asioita, joiden osaamista työelämässä on tarvittu. Vastaukset kertovat siitä, että kiinteistöalan koulutukseen voisi lisätä monialaista opetusta sekä käytännön harjoitteita. Opinnäytetyön teoria myös tukee monialaisen osaamisen tarvetta tulevaisuuden työelämässä.

Lähes puolet kyselytutkimuksen vastaajista koki, että koulutuksesta oli saanut riittävästi tietoja ja taitoja. Vähän alle puolet kyselytutkimuksen vastaajista kuitenkin oli kokenut, ettei ollut saanut koulutuksesta riittävästi alalla tarvittavia tietoja ja taitoja. Kyselytutkimuksen tulosten perusteella voidaan todeta, että kiinteistöliiketoiminnan koulutukseen tulisi jossain määrin lisätä työelämlähtöisyyttä.

Kysymyksessä ”mitä koulutuksessa olisi pitänyt olla, jotta koulutus olisi vastannut työelämän tarpeisiin” ja kysymyksessä, jossa pyydettiin kertomaan esimerkkejä kiinteistö- ja rakennus-

alalla tarvittavista taidoista, löydettiin tyypittelyn avulla yhteneväisyyksiä. Koulutukseen toivottiin enemmän käytännön harjoitteita sekä opintoihin sisältyvän työharjoittelun toivottiin olevan laajempi osa opintoja.

Vastaajat pääsääntöisesti kokivat, että kiinteistö- ja rakennusalan koulutus vastasi lähes täydellisesti tai hyvin mielikuvia ja ennakkotietoja. Kysymyksen perusteella voidaan päätellä, että opiskelijat ovat tietoisia koulutuksen sisällöstä ja siitä, että mihin tehtäviin koulutus valmistaa. Kysymyksen tulokset jättävät kuitenkin parantamisen varaa kiinteistö- ja rakennusalan opintojen kehittämiseksi. Opiskelijoiden siirtyessä työelämään, tulisi koulutuksesta opittu teoria muuntaa käytännön osaamiseen, mikä saattaa tuottaa haasteita opiskelijoille.

Haastatteluissa selvisi, että vastaajien mielestä heidän tarjoamansa opetus on työelämälähetoistä. Kaksi vastaajista oli aloittanut opettajan työssä 80-luvulla, jolloin voidaan kyseenalaistaa vastaajien nykytietämys työelämässä vaadittavista taidoista. Haastattelun tuloksia pohdittaessa tulee ottaa myös huomioon, että kolme neljästä vastaajasta vastasivat ensimmäiseen lomakkeeseen, mikä todettiin epäsovivaksi tutkimuksen kannalta. Vain yhdeltä vastaajalta saatiin vastaukset korjattuun kyselylomakkeeseen.

Kyselytutkimuksen ja haastattelun vastauksista löytyi yhteneväisyyksiä koulutuksen sisältöön lisättävästä opetuksesta työelämän näkökulmasta. Yhteneviä aiheita oli työntekijöiden johtaminen, työelämässä tarvittavat vuorovaikutustaidot, projektiosaaminen, tietotekniset taidot sekä tietomallinnus. Haastattelun tuloksista selvisi, että tulevaisuudessa olisi enemmän tarvetta tietotekniselle osaamiselle. Kyselyn vastauksista kävi myös ilmi, että erilaisten tietoteknisien ohjelmien opetteluun oli tarvittu lisäkoulutusta. Kummastakin tutkimuksesta saadut yhteneväiset vastaukset vahvistavat sen, että koulutukseen tulisi lisätä edellä mainittua opetusta.

## 6 Kehitysehdotukset kiinteistöliiketoiminnan koulutuksen kehittämiseen

### 6.1 Kiinteistöliiketoiminnan osaamistarpeet

Tutkimuksesta kävi ilmi, että kiinteistötoimialalla tarvitaan monialaista osaamista. Monialainen osaaminen näkyi opinnäytetyön tuloksissa laaja-alaisina vastauksina eri osaamisalueista. Monialainen osaaminen on monen eri taidon hyödyntämistä työtehtäviä suorittaessa. Monialainen osaaminen näkyy työelämässä siten, että pitää ymmärtää erilaisia toiminta-alueita sekä tulee pystyä muuntautumaan erilaisiin työtehtäviin. Monialainen osaaminen tulee lisääntymään tulevaisuuden työelämässä, sillä raskaista ison osan työajasta vaativia prosesseja, ollaan keventämässä digitalisoitumisen ansiosta. Luovalle ja kehittäväälle työlle jää enemmän aikaa.

Kiinteistötoimiala on murroksessa ja alalla tarvittavat osaamistarpeet muotoutuvat sekä uudistuvat jatkuvasti. Digitalisaatio luo myös kiinteistöalalle paineen luoda uusia toimintatapoja. Uusiin toimintatapoihin sekä monialaisen osaamisen tarpeeseen pystytään vastaamaan monialaisella sekä innovatiivisella koulutuksella. Esimerkiksi 3AMK:n yhteistyö luo loistavan mahdollisuuden kouluttaa tulevaisuuden tekijöitä työelämään.

Haastattelun tuloksissa mainittiin tietomallinnuksen osaamisen tarve tulevaisuudessa. Tietomallinnuksen avulla pystytään digitaalisesti tarkastelemaan rakennusta eri näkökulmista. Esimerkkeinä rakenteiden, tilaratkaisujen sekä talotekniikan näkökulmista. Tietomallinnuksen avulla eri sidosryhmät pystyvät työskentelemään tehokkaasti ja aikataulussa, sillä tietomallinnuksen avulla pystytään jakamaan ajantasaista tietoa kaikille osapuolille. Tietomallinnus luo kokonaisvaltaisen kuvan kiinteistöstä, joka mahdollistaa kiinteistön tehokkaan käytön sekä ylläpitämisen. Tietomallinnuksen käyttö on kasvava trendi ja tietomallinnuksen osaajille on kova tarve kiinteistö- ja rakennusosalalla.

Tuloksissa ilmeni useasti, että vastaajat olisivat kaivanneet enemmän työharjoittelua opintoihinsa. Jotta työharjoittelusta olisi opiskelijalle mahdollisimman paljon hyötyä, tulisi harjoittelusta saada kattavaa kokemusta ja näkemystä opiskeltavasta alasta. Monesti yritykset saattavat käyttää työharjoittelijoita niiden töiden hoitamiseen, mitä kukaan muu ei ehdi tekemään, vaikka työt eivät varsinaisesti kuuluisi harjoittelun luonteeseen. Työharjoittelun pitäisi sisältää laajasti eri tehtäviä sekä vastuutehtäviä, jotka ovat koulutuksen kannalta oleellisia.

Työharjoittelun osuutta koulutuksessa voisi lisätä, mikäli pystyttäisiin varmistamaan työssä tapahtuvan harjoittelun varmasti edistävän opiskelijan oppimista. Jos työharjoittelun osuutta opintokokonaisuudessa lisättäisiin, voisi ongelmaksi syntyä työharjoittelusta saadun osaamisen tunnistaminen osana opintoja. Ongelman voisi ratkaista organisaatioiden ja oppilaitosten keskeisellä yhteistyöllä. Organisaatio voisi esimerkiksi antaa arvioinnin oppilaan suorittamasta työharjoittelusta suoraan oppilaitokselle. Tiiviimpi yhteistyö voisi parantaa opintojen työelämälähtöisyyttä sekä edistää valmistuneiden opiskelijoiden siirtymistä työelämään.

## 6.2 Kiinteistöliiketoiminnan koulutuksen osa-alueet

Kehitysideat perustuvat opinnäytetyön teoriaan sekä johtopäätöksiin. Johtopäätöksiin perustuen kiinteistö- ja rakennusalan koulutuksessa ilmeni kehittämiskohteita. Koulutuksessa tulisi lisätä (kuvio 12) taloushallintoa, kiinteistötექniikkaa, vuorovaikutusosaamista, johtamis- ja esimiesopetusta sekä sopimusjuridiikkaa ja lainsäädäntöä. Koulutukselta myös toivottiin enemmän käytännön harjoitteita. Tutkimuksen kehitysideat koskevat yleisesti kiinteistöliiketoiminnan koulutuksen kehittämistä ja kehitysideat on suunnattu hallinnolliseen, asiantuntijuuteen ja johtamiseen suuntaavaan koulutukseen.

Taloushallinnon opinnot	Vuorovaikutus-osaaminen	Johtamis- ja esimiestaidot	Kiinteistö-tekniikka	Sopimus-juridiikka ja lainsäädäntö
<ul style="list-style-type: none"> <li>• MS-Office</li> <li>• Kustannusten hallinta</li> <li>• Budjetointi</li> <li>• Kiinteistöalan liiketoiminnan ymmärtäminen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Esiintyminen</li> <li>• Ryhmä-työskentely</li> <li>• Viestintä</li> <li>• Englannin lisääminen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ihmisten johtaminen</li> <li>• Projektijohtaminen</li> <li>• Vuorovaikutustaidot</li> <li>• Psykologia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mikä merkitys kiinteistölle?</li> <li>• Kuka hoitaa ja huoltaa?</li> <li>• Miten kiinteistötekniikka toimii?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verotus</li> <li>• Kiinteistöalan sopimukset</li> <li>• Työlainsäädäntö</li> <li>• Kiinteistöalan lainsäädäntö</li> </ul>

Kuvio 11: Opinnot joita tulisi lisätä kiinteistöliiketoiminnan koulutukseen

Taloushallinnon opinnot voisivat käsitellä kiinteistöalan liiketoiminnan ymmärtämistä, kustannusten hallintaa, MS-Officen syventävän opetuksen sekä budjetoinnin. Taloushallinnon opinnot antavat opiskelijoille valmiudet yrityksen talouden suunnitteluun ja ohjaukseen. Taloushallinnon opinnot auttavat ymmärtämään yrityksen ansaintalogiikkaa sekä opinnot edistävät myös tietoteknillisiä valmiuksia, kuten Excelin käyttöä, jonka osaamisen tarve nousi esille vastauksissa.

Kustannusten hallinnan opintojen avulla pystytään työelämässä tekemään laskelmia esimerkiksi hankkeen menoista ja pystytään hallitsemaan kustannuksia. Budjetoinnin opintojen avulla opiskelija oppii luomaan ennalta määrätyn summan avulla budjetin tulevalle hankkeelle. Kiinteistöliiketoiminnan opinnot voisivat sisältää syventäviä MS Officen käytön harjoituksia. Erityisesti Excel, Word ja Powerpoint. Koulutukseen voisi mahdollisesti sisällyttää myös kiinteistöalalla käytettyjen järjestelmien opetusta. Taloushallinnon opinnoissa voisi käydä läpi kiinteistöalan liiketoimintaa, jonka avulla opiskelijat oppisivat ymmärtämään yrityksen ansaintalogiikkaa sekä eri sidosryhmien vaikutuksen yrityksen toimintaan.

Teknologian kehitys näkyy myös kiinteistöalalla. Vanhoja toimintamalleja ajetaan alas ja uusia ohjelmistoja otetaan jatkuvasti käyttöön. Oppilaitosten tulisi ehdottomasti vastata teknologian kehitykseen kouluttamalla tietoteknillisesti osaavia opiskelijoita. Opetukseen tulisi lisätä kiinteistöalalla käytettävien ohjelmistojen opetusta. Opiskelijat pääsisivät käytännössä tutustumaan ohjelmistoihin ja saisivat niistä kokemusta. Ohjelmistojen opetteluun voisi toteuttaa yhteistyössä organisaatioiden kanssa. Organisaation edustajan johdolla voitaisiin järjestää



opintopäiviä, joissa opeteltaisiin eri ohjelmistojen käyttöä. Johtopäätöksiin perustuen budjetoinnin sekä kustannusten hallintaan tarkoitettuja ohjelmistoja tulisi tuoda kiinteistöalan opintoihin.

Kiinteistöliiketoiminnan koulutukseen tulisi lisätä kiinteistötekniikan teoriaa. Kiinteistötekniikan opinnot voisivat painottua siihen miten kiinteistötekniikka toimii, kuka hoitaa ja huoltaa kiinteistöä sekä mikä merkitys kiinteistötekniikalla on. Kiinteistötekniikankokonaisuuden ymmärtäminen auttaa selviytymään hallinnollisissa kiinteistöalan työtehtävissä, koska sen avulla pystytään ymmärtämään kiinteistön eri sidosryhmien toimintaa, antaa ymmärryksen kiinteistön käyttäjien tarpeista sekä antaa ymmärryksen miten kiinteistön toiminnallinen puoli toimii.

Kiinteistötekniikan opetuksen lisääminen koulutukseen tapahtuisi teorian muodossa. Kiinteistötekniikan ymmärrys luo kokonaiskuvan kiinteistön tarpeista ja kuluista. Miten eri toiminnot vaikuttavat siihen, että kiinteistö pystyy toimimaan sen tarkoituksenmukaisesti. Tietämys kiinteistötekniikasta luo mahdollisuuden kiinteistön kehittämiseksi ja uudistamiselle.

Vuorovaikutusosaamisen lisääminen kiinteistöliiketoiminnan koulutukseen voisi tapahtua ryhmätyöskentelyn avulla, esiintymisharjoituksilla, viestinnän harjoituksilla sekä osa opinnoista voitaisiin toteuttaa englanniksi. Jos osa tehtävistä toteutettaisiin ryhmässä, toisi se itsessään harjoitusta vuorovaikutustaitoihin. Erilaiset sähköisen viestinnän harjoitukset voisi sisällyttää koulutukseen. Sähköisen viestinnän harjoitukset ovat tärkeitä, sillä suurin osa nykyaikaisesta viestinnästä tapahtuu sähköisesti. Sanallisen viestinnän harjoitukset vahvistaisivat opiskelijoiden kommunikaatiotaitoja.

Viestintää olisi hyvä osata toteuttaa myös englanniksi, sillä kansainvälisyyden lisääntyminen näkyy myös kiinteistöalalla. Esiintymisharjoitukset lisäävät entisestään kommunikointivalmiuksia sekä lisäävät itsevarmuutta työelämää varten. Hyvillä vuorovaikutustaidoilla pystyy luomaan hyvän ja ammattimaisen kuvan itsestään sekä edustamastaan organisaatiosta.

Asiakkaiden odotukset palvelun tasosta kasvavat jatkuvasti. Tietoa on kaikkien saatavilla ja kokemus huonosta asiakaspalvelusta tavoittaa hetkessä monta potentiaalista asiakasta. Kiinteistöalan on myös muutettava toimintaansa asiakaslähtöisemmäksi ja avoimemmaksi. Hyvällä kommunikaatiolla ja viestintätaidoilla pystytään parantamaan asiakaspalvelun tasoa sekä luomaan läpinäkyvyyttä toimintaan. Käytännön harjoitteet voisivat edistää oppimista ja toisivat opiskelijoille varmuutta kommunikaatio- ja viestintätaitoihin.

Johtamis- ja esimiesopinnot lisääminen koulutukseen parantaisi opiskelijoiden varmuutta toimia työelämässä päättävissä tehtävissä. Johtamis- ja esimieskoulutusta voisi kehittää ihmisten johtamisella, projektijohtamisella sekä psykologian opinnoilla. Johtamisen opintoihin

voisi tulosten perusteella myös sisällyttää psykologian ymmärtämistä sekä opettaa millaista vuorovaikutusta johtotehtävissä täytyy hallita. Projektijohtaminen mainittiin toistuvasti vastauksissa, joten projektiin liittyvää johtamista ja koordinointia voisi lisätä opintoihin. Koulutuksessa olisi myös hyvä käydä läpi johtamisen eri tyylejä sekä sitä, miten tyylit mahdollisesti vaikuttavat vuorovaikutukseen työntekijöiden kanssa.

Hyvällä johtamisella on suuri merkitys työnantajakuvaan luomisessa sekä hyvä johtaminen ohjaa organisaation toimintaan haluttuun suuntaan. Osaava johtaja osaa motivoida työntekijöitä antamaan täyden työpanoksen, joka taas näkyy koko organisaation toiminnassa ja menestyksessä. Kiinteistötoimialalla tulisi panostaa hyvään henkilöstöjohtamiseen, sillä se parantaisi työntekijöiden motivaatiota, kehityshalukkuutta sekä tehokkuutta. Nämä asiat mahdollistavat organisaation kehityksen mukana pysymisen.

Yksi tulosten keskeisempiä asioita oli tarve sopimusjuridiikan ja lainsäädännön osaamiselle. Kiinteistöliiketoiminnan koulutuksessa tulisi panostaa kiinteistöalan sopimuksiin, verotukseen, työlainsäädäntöön ja kiinteistöalan lainsäädäntöön. Koulutuksessa tulisi saada syvällisempää tietoa ja osaamista sopimusten käsittelystä sekä varmuutta toimia työelämässä säädöksiä käyttäen.

Kiinteistöalan lainsäädäntöä voitaisiin ottaa enemmän esille koulutuksessa. Koska vastaajista suuri osa toimi johtamis- tai esimiestehtävissä, olisi opintoihin hyvä lisätä myös työlainsäädännön opetusta. Opiskelijoiden olisi myös hyvä ymmärtää ja osata kiinteistöalan verotukseen liittyvät asiat.

Johtopäätöksiin perustuen vastaajat olivat kaivanneet enemmän käytännön harjoitteita sekä työelämässä tapahtuvaa työharjoittelua. Koulutuksen olisi myös hyvä olla mahdollisimman työelämälähtöistä, jolloin opiskelijoilla olisi hyvät edellytykset selviytyä työtehtävistä. Käytännön harjoitteita ja työelämälähtöisyyttä voitaisiin lisätä koulutukseen seuraavilla menetelmillä.

Jotta opintojen suorittaminen yrityksessä onnistuisi, voisi mahdollisesti kokeilla opiskelijoiden sijoittamista organisaation toimintaan oppipoika -periaatteella. Opiskelija osallistutettaisiin työn tekemiseen tai mahdollisesti itsenäisesti suorittaisi työtehtäviä. Yksi mahdollisuus on, että organisaatio toimisi oppilaitoksen tiloissa. Opiskelijoiden osallistuttaminen organisaation toimintaan olisi vaivattomampaa ja opettajat pystyisivät seuraamaan oppimista. Opiskelijat pääsisivät esimerkiksi suunnittelemaan organisaation työympäristöä tai toteuttamaan liiketoiminnallista toimintaa.

Opintojakso tai osa opintojaksosta voisi olla mukautettu kuvaamaan oikeassa yrityksessä tapahtuvaa toimintaa. Opetus sisältäisi harjoitteita, joita tarvitaan työelämässä. Harjoitukset toteutettaisiin ryhmissä, mikä parantaisi opiskelijoiden vuorovaikutustaitoja ja yhteistyötaitoja, joita myös työelämässä tarvitaan. Ryhmän avulla voisi myös suorittaa asiakaspalvelutilanteita. Yrityksen toimintaa mukailevaa opintojaksolla tulisi vastaan ongelmia, joihin törmää oikeassa työelämässä sekä opiskelijat saisivat konkreettista osaamista työelämässä vaadittavista taidoista.

Oppimispelien avulla voisi parantaa opintojakson työelämälähtöisyyttä. Yrityksen toimintaa simuloivan oppimispelin avulla pystyttäisiin tarjoamaan opiskelijoille käytännön harjoitteita sekä työelämää mukailevaa opetusta. Oppimispeli voisi olla virtuaaliyritys tai peli voisi sisältää harjoitteita, ohjelmistoja tai syventävää opetusta. Oppimispelit saattavat parantaa opiskelumotivaatiota pelien mielekkyyden ansiosta. Oppimispelien arviointia voitaisiin suorittaa opettajien ja työelämän edustajien toimesta.

Opettajien omat näkemykset opintojakson työelämälähtöisyydestä vaikuttavat suuresti opintojakson sisältöön. Opettajat vastaavat siitä, että opiskelijoilla tulee olla vaaditut taidot opintojakson päätyttyä ja opettajat saavat itse päättää miten opintojakso toteutetaan. Olisi tärkeää, että opettajilla olisi ajankohtainen näkemys työelämässä vaadittavista taidoista. Opettajille voisi järjestää tietyin väliajoin opintojaksoja työelämässä. Opettajat pääsisivät päivittämään tietoja ja taitoja työelämässä vaadittavista taidoista.

### 6.3 Yhteenveto ja arviointi

Vaikka kiinteistö- ja rakennusala on todella laaja sekä vaikeasti rajattavissa, on opinnäytetyö silti onnistuttu rajaamaan selkeästi. Opinnäytetyön tavoite saavutettiin, sillä tutkimuksessa saatiin näkökulmia halutulta kohderyhmältä siihen, mitä kiinteistöliiketoiminnan koulutuksessa tulisi olla työelämän näkökulmasta. Opinnäytetyön avulla saatiin kehitysideoita, joita voidaan hyödyntää kiinteistöliiketoiminnan koulutuksen kehittämisessä. Kehitysideoita voidaan hyödyntää kiinteistö- ja rakennusalan opintoja tarjoavissa ammattikorke- ja ammattikouluissa. Opinnäytetyön kyselytutkimuksen tulokset ovat yhdistelmä monen eri kiinteistö- ja rakennusalalla työskentelevän henkilön kokemuksista, joten tuloksia voi hyödyntää sekä tulkitella yleisellä tasolla.

Opinnäytetyö teoria keskittyi kiinteistöliiketoiminnan työelämään sekä koulutukseen, laajennettiin tutkimusosiota myös rakennusalaan. Jos tutkimusosiota olisi lähdetty rajaamaan koskemaan vain kiinteistöliiketoimintaa, olisi vastausten määrä saattanut jäädä liian alhaiseksi, koska pelkästään kiinteistöliiketoiminnassa toimivia olisi ollut vaikea saavuttaa. Kiinteistö- ja

rakennusalan toiminta sulautuu yhteen ja rakennusalan pois jättäminen tutkimuksesta, olisi saattanut aiheuttaa sen, että validit vastaajat olisivat jättäneet vastaamatta.

Kyselytutkimuksen tulokset olisivat luotettavammin yleistettävissä, mikäli siihen olisi saatu enemmän vastauksia. Vaikka kyselyä jaettiin monessa paikassa sosiaalisessa mediassa sekä isoissa suomalaisissa kiinteistö- ja rakennusalan yrityksissä, jäi silti vastausten määrä alhaiseksi. Vastauksia olisi saattanut saada enemmän, jos vastausaikaa olisi pidennetty sekä kyselyä olisi jaettu myös pienempiin alalla toimiviin yrityksiin. Aikataulullisesti kyselyajan pitkittäminen ei kuitenkaan ollut mahdollista. Voidaan olettaa, että kaikki vastaajat ovat ymmärtäneet kysymykset, sillä vastausten avulla saavutettiin tutkimuksen tavoite. Tästä voidaan päätellä, että kyselytutkimusten kysymysten asettelu oli onnistunut.

Sähköpostin avulla haastateltavien tavoittaminen oli hankalaa. Osa haastattelujen vastauksista jäi puutteelliseksi, koska osa vastauksista jäi todella suppeaksi ja useat jättivät vastaamatta haastattelukutsuun. Haastattelut olisi pitänyt suorittaa puhelinhaastattelujen avulla, jolloin haastateltaville olisi voinut välittömästi esittää tarkentavia kysymyksiä. Haastattelu olisi kannattanut suorittaa ensin yhdellä henkilöllä, jonka jälkeen olisi pitänyt arvioida haastattelukysymysten toimivuutta. Sähköpostihaastattelu valittiin menetelmäksi, koska opinnäytetyön tekijällä oli rajoittavia tekijöitä työtä tehdessä.

Jotta haastattelun tulokset olisivat olleet luotettavimmat, olisi haastateltavia pitänyt yrittää tavoittaa laajemmin. Paranneltuun haastattelurunkoon vastasi vain yksi haastateltava, vaikka opinnäytetyön laadun ja luotettavuuden kannalta olisi ollut tärkeää, että juuri uudistetulla haastattelulla oltaisiin tavoitettu suurempi määrä vastaajia. Haastattelututkimuksesta saatu tieto jää tästä syystä johtuen pintapuoleiseksi eivätkä haastattelun tulokset ole täysin hyödynnettävissä.

Kyselytutkimuksen vastauksissa selvisi, että useat vastaajat olisivat kaivanneet työelämälähtöisempää koulutusta. Haastattelun vastauksissa taas käy ilmi, että siihen vastanneiden opettajien mielestä koulutus on työelämälähtöistä. Haastateltavien ja kyselyyn vastanneiden eriävät näkemykset opintojen työelämälähtöisyydestä saattavat johtua siitä, että opintojen työelämälähtöisyyttä katsotaan eri näkökulmista. Opettajat ymmärtävät opintojen toteutuksen realiteetit sekä rajoitteet. Niin kokonaisvaltaista opetusta ei pystytty tuottamaan, että se antaisi valmiudet kaikkiin kiinteistö- ja rakennusalan ammatteihin.

Kyselytutkimukseen vastanneista yli puolet (56,9%) oli valmistunut ennen vuotta 2013. Koska suuren osan vastaajien opiskeluajasta on kulunut vuosia, voidaan olettaa, että tulokset eivät välttämättä päde tämän hetkisen koulutuksen tarpeisiin. Kyselyssä kuitenkin pyydettiin kuvai-

lemaan tämän hetkistä työtehtävää, joten voi olla, että vastaajat ovat vastanneet kysymyseen: ”mitä koulutuksessa olisi pitänyt olla, jotta se olisi vastannut työelämän tarpeisiin” tämän hetkisten työtehtävien mukaisesti. Kyselytutkimukseen olisi voitu laittaa vastaamisen ehdonä, että vastaaja on valmistunut vuoden 2013 jälkeen, jolloin olisi suljettu pois mahdollisuus vanhentuneeseen tietoon koulutuksen tilasta.

Valmistumisvuotta ei kuitenkaan asetettu ehdoksi kyselytutkimukseen, sillä se olisi voinut rajoittaa huomattavasti vastaajien määrää. Haastattelun ja kyselytutkimuksen tuloksissa oli yhteneväisyyksiä, joten voidaan olettaa, että suurimmalta osin tulokset ovat sovellettavissa tämän hetkisen koulutuksen tilaan. Tutkimuksessa saatiin kuitenkin ajankohtaista tietoa kiinteistöliiketoiminnan työelämän tilasta ja millaista lisäkoulutusta vastaajat ovat tarvinneet ammatillisen kehittymisen tueksi.

Opinnäytetyön luotettavuudesta kertoo se, että tutkimuksen eri vaiheista on kerrottu avoimesti ja selkeästi. Tutkimuksen reliabiliteetti on hyvä, sillä tutkimus on toistettavissa. Tutkimus on toistettavissa, sillä opinnäytetyössä on tarkasti kuvailtu tutkimuksen eri vaiheet sekä kysely- ja haastattelulomakkeet ovat tarkasteltavissa opinnäytetyön liiteosiossa. Työssä käytetty aineisto on tutkimukselliseen työhön sopivaa. Opinnäytetyön tekijä on koko prosessin ajan tietoisesti estänyt omien mielipiteiden tai näkemysten vaikuttamisen tutkimuksen tuloksiin. Työn eettisyys näkyy siten, että vastaajat on pidetty anonyymeinä. Opinnäytetyötä on tehty yhteistyössä toimeksiantajan kanssa ja työtä on ohjattu toimeksiantajan toiveiden mukaisesti.

Opinnäytetyötä voisi jatkaa laajentamalla kyselytutkimusta strukturoidulla haastattelulla. Haastattelun avulla saataisiin yksityiskohtaisempaa tietoa sekä tutkimuksen voisi kohdentaa johonkin tiettyyn kiinteistöliiketoiminnan koulutuksen osa-alueeseen. 3AMK:n yhteistyöstä voisi tehdä lisätutkimuksia, kuten esimerkiksi miten kiinteistöalan opintopolku on onnistunut vastaamaan työelämän tarpeisiin.

Opinnäytetyön tutkimusaihetta voidaan hyödyntää aina, kun halutaan selvittää koulutuksen sopivuus työelämän näkökulmasta. Samankaltainen tutkimus voitaisiin toteuttaa kiinteistö- ja rakennusalan eri tutkinnoissa sekä kiinteistöalan erikoisammattitutkintojen työelämälähtöisyyden selvittämisessä. Koulutuksen työelämälähtöisyys on merkittävä ja tärkeä aihe, sillä koulutuksen tulisi saattaa työelämään osaavia ja ammattitaitoisia työntekijöitä.

#### Painetut lähteet:

Engeström, Y. 1988. Perustietoa opetuksesta. 2.-4.painos. Helsinki: Valtion painatuskeskus.

Kananen, J. 2008. Kvantitatiivinen tutkimus alusta loppuun. Jyväskylä: Jyväskylän yliopistopaino.

Kananen, J. 2008. Kvalitatiivisen tutkimuksen teoria ja käytänteet. Jyväskylä: Jyväskylän yliopistopaino.

Krokfors, L., Kangas, M. & Kopisto, K. (toim.) 2014. Oppiminen pelissä. Vantaa: Hansaprint.

Leväinen, K. 2013. Kiinteistö- ja toimitilajohtaminen. Helsinki: Gaudeamus.

Ojasalo, K., Moilanen, T. & Ritalahti, J. 2014. Kehittämistyön menetelmät. 3.uudistettu painos. Helsinki: Sanoma Pro.

Ruohotie, P. 2000. Oppiminen ja ammattillinen kasvu. 1.painos. Porvoo-Helsinki-Juva: Werner Söderström.

Salakari, H. 2009. Toiminta ja oppiminen - koulutuksen kehittämisen tulevaisuuden suuntaviivoja ja menetelmiä. Helsinki: Hakapaino.

#### Sähköiset lähteet:

Haaga-Helia 2017a. Kymmenen tekemisen vuotta. Viitattu 07.10.2017.

<http://www.haaga-helia.fi/fi/haaga-heliasta/haaga-helia-10-vuotta?userLang=fi>

Haaga-Helia 2017b. Opinto-opas. Isännöinnin ja kiinteistöjohtamisen perusteet. Viitattu 22.10.2017.

<http://www.haaga-helia.fi/fi/opinto-opas/opintojaksokuvaukset/BUS8LH004>

Haaga-Helia 2015. Katu-uskottava ammattillinen koulutus. Viitattu 24.12.2017

[https://www.haaga-helia.fi/sites/default/files/Kuvat-ja-liitteet/Palvelut/Julkaisut/hh\\_katu-uskottava\\_verkko2.pdf](https://www.haaga-helia.fi/sites/default/files/Kuvat-ja-liitteet/Palvelut/Julkaisut/hh_katu-uskottava_verkko2.pdf)

Jervis, G & Mawson, A. 2017. The workplace management framework. Viitattu 23.12.2017

[http://community.ifma.org/knowledge\\_library/m/free\\_fm\\_content/1057918?CategoryId=0&Education=0&Type=0&GalleryPostSort=PostDate&SortOrder=Descending&baseID=0&PageIndex=1&GalleryViewType=Thumbnail&GalleryID=465](http://community.ifma.org/knowledge_library/m/free_fm_content/1057918?CategoryId=0&Education=0&Type=0&GalleryPostSort=PostDate&SortOrder=Descending&baseID=0&PageIndex=1&GalleryViewType=Thumbnail&GalleryID=465)

Jyväskylän ammattikorkeakoulu 2017. Kiinteistöliiketoiminta. Viitattu 22.10.2012.

<https://www.jamk.fi/fi/Koulutus/Avoin-AMK/korkeakouludiplomi/kiinteistoliiketoiminta/>

Kiinko 2017. Kiinkon esittely. Viitattu 22.10.2017.

<http://www.kiinko.fi/tietoa-kiinkosta/kiinkon-esittely>

Kiinteistötyönantajat 2017. Ammatillisen koulutuksen reformin vaikutuksia kiinteistöpalvelualalle. Viitattu 25.12.2017

<https://s3-eu-west-1.amazonaws.com/kiinteistotyönantajat/app/uploads/2017/11/28141549/ammattillisen-koulutuksen-reformin-vaikutuksista-kiinteistopalvelualalle.pdf>

Laurea-ammattikorkeakoulu 2016. Haaga-Helia, Laurea ja Metropolia perustavat liittouman. Viitattu 07.10.2017.

<https://www.laurea.fi/tiedotteet/Sivut/Haaga-Helia-Laurea-ja-Metropolia-perustavat-liittouman-.aspx>

Laurea-ammattikorkeakoulu 2017a. Kiinteistöalan moniosaajia tulevaisuuden työelämään. Viitattu 21.12.2017.

<https://www.laurea.fi/tiedotteet/Sivut/Kiinteistoalan-moniosaajia-tulevaisuuden-tyoelamaan.aspx#.Whaj2Vuengk.linkedin>

Laurea-ammattikorkeakoulu 2017b. Liiketalouden koulutus. Viitattu 23.10.2017.

<https://www.laurea.fi/opiskelu-ja-hakeminen/amk-tutkinnot/liiketalous>

Laurea-ammattikorkeakoulu 2017c. Vuosikatsaus 2016. Viitattu 08.10.2017.

<https://www.laurea.fi/laurea/medialle/esitteet>

Leesman 2017. The next 250K. Viitattu 29.12.2017.

[http://www.leesmanindex.com/250k\\_Report.pdf](http://www.leesmanindex.com/250k_Report.pdf)

Metropolia ammattikorkeakoulu 2017a. Metropolia ammattikorkeakoulu - osaamista ja oivallusta tulevaisuuden tekemiseen. Viitattu 07.10.2017.

<http://www.metropolia.fi/tietoa-metropoliasta/>

Metropolia ammattikorkeakoulu 2017b. AMK-tutkinto päiväopiskeluna. Viitattu 1.11.2017.

<http://www.metropolia.fi/haku/koulutustarjonta/amk-tutkinnot/?filter=tekniikka>

Metropolia ammattikorkeakoulu 2012. Rakennus- ja kiinteistöalan tulevaisuuden näkymiä. Viitattu 08.10.2017

[http://www.metropolia.fi/fileadmin/user\\_upload/Tekniikka\\_ja\\_liikenne/Raksa/met\\_rakennusalan\\_tulevaisuudennakymia\\_web-1.pdf](http://www.metropolia.fi/fileadmin/user_upload/Tekniikka_ja_liikenne/Raksa/met_rakennusalan_tulevaisuudennakymia_web-1.pdf)

RAKLI 2013. Tietoa kiinteistöalasta. Viitattu 01.10.2017.

<http://www.rakli.fi/tietoa-kiinteistoalasta/kiinteistoalan-yhteiskunnallinen-merkitys/faktaa-kiinteistoalasta>

RAKLI 2017a. Tilaa elämälle. Viitattu 23.10.2017

<http://www.rakli.fi/tietoa-raklista/toiminta.html>

RAKLI 2017b. Kiinteistöalan yhteiskunnallinen ja kansantaloudellinen merkitys. Viitattu 08.10.2017.

[http://www.rakli.fi/media/tietoa-kiinteistoalasta/faktaa-alasta/2014\\_kiinteistoalan-yhteiskunnallinen-ja-kansantaloudellinen-merkitys\\_netires.pdf](http://www.rakli.fi/media/tietoa-kiinteistoalasta/faktaa-alasta/2014_kiinteistoalan-yhteiskunnallinen-ja-kansantaloudellinen-merkitys_netires.pdf)

RAKLI 2012. Kiinteistöliiketoiminnan sanasto, 2.Laitos. Viitattu 20.10.2017.

<http://www.rakli.fi/media/toimitilat/kiinteistoliiketoiminnan-sanasto.pdf>

RAKLI 2017c. Työympäristömuutosten johtaminen ja viestintä –klinikka. Viitattu 22.10.2017.

<http://www.rakli.fi/media/klinikat/tyoymparistomuutosten-johtaminen-ja-viestinta/0517-tyoymparistomuutosten-johtaminen-ja-viestinta-tulosraportti-final.pdf>

Saaranen-Kauppinen, A. & Puusniekka, A. 2006. KvaliMOTV – Menetelmäopetuksen tietovaranto (verkkojulkaisu). Tampere: Yhteiskuntatieteellinen tietoarkisto. Viitattu 28.12.2017.

[http://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/kvali/L7\\_3\\_5.html](http://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/kvali/L7_3_5.html)

Sitra 2014. Maa, jossa kaikki rakastavat oppimista. Viitattu 12.10.2017.

[https://media.sitra.fi/2017/02/27174837/Maa\\_jossa\\_kaikki\\_rakastavat\\_oppimista-2.pdf](https://media.sitra.fi/2017/02/27174837/Maa_jossa_kaikki_rakastavat_oppimista-2.pdf)

Turku AMK 2017. Turussa opiskellaan kiinteistöväilyksen asiantuntijaksi. Viitattu 22.10.2017.

<https://www.turkuamk.fi/fi/ajankohtaista/456/turun-amkssa-voi-opiskella-kiinteistonvalityksen-asiantuntijaksi/>

Valtionvarainministeriö 2017. Rakentaminen 2017-2018. Viitattu 22.10.2012.

<http://vm.fi/documents/10623/3294335/Raksu+syksy+2017/d926cab9-47d1-4665-95fc-6ea9ae4497b4?version=1.0>

Oikeudelliset lähteet:

Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554

Julkaisemattomat lähteet:

Airo, K. Työympäristöjohtaminen. Viitattu 22.10.2017.

[https://prezi.com/00h1lm4aj4pu/tyoymparistojohtaminen-60-op/?utm\\_campaign=share&utm\\_medium=copy](https://prezi.com/00h1lm4aj4pu/tyoymparistojohtaminen-60-op/?utm_campaign=share&utm_medium=copy)



## Kuviot

Kuvio2: Työympäristöjohtamisen täydentävät opinnot (Airo 2017.) .....	9
Kuvio3: Kiinteistön laaja käsite (Leväinen 2013, 12.) .....	10
Kuvio4: Kiinteistö- ja rakennusalan työllisyyden jakautuminen (RAKLI, 2017a.) .....	12
Kuvio 5: Kiinteistö- ja rakennusalan opintoja tarjoavat opistot ja organisaatiot .....	13
Kuvio 6: Työympäristöjohtaminen yrityksen toiminnassa (Jervis&Mawson 2017.) .....	15
Kuvio7: Oppimisen pelkistetty malli (Engeström 1988, 21.) .....	16
Kuvio 8: Toimintaympäristön muutosten vaikutus organisaatioon ja yksilöön (Ruohotie 2000, 29.) .....	17
Kuvio 9: Kyselytutkimukseen osallistuneiden valmistumisvuosien jakauma .....	24
Kuvio 10: Jakauma kysymykseen ”saitko koulutuksestasi riittävästi kiinteistö- ja rakennus- alalla tarvittavia tietoja ja taitoja?” .....	25
Kuvio 11: Vastasiko koulutus vastaajien mielikuvia ja ennakkotietoja koulutuksesta .....	27
Kuvio 12: Opinnot joita tulisi lisätä kiinteistöliiketoiminnan koulutukseen .....	32

## Liitteet

Liite 1: Kyselytutkimuksen lomakepohja .....	43
Liite 2: Ensimmäinen haastattelulomakepohja .....	45
Liite 3: Korjattu haastattelulomakepohja .....	46

Liite 1: Kyselytutkimuksen lomakepohja

## Kiinteistöliiketoiminnan koulutuksen kehittäminen työelämän näkökulmasta

Tervetuloa vastaamaan kyselyyn. Tämän kyselyn tarkoitus on selvittää, miten saamasi kiinteistö- tai rakennusalan koulutus on vastannut työelämän vaatimuksia. Kysely on tarkoitettu henkilöille, jotka ovat valmistuneet, tai työskentelevät, kiinteistö- tai rakennusalan ammateissa.

Vastaaminen vie noin 10min. Vastausaika päättyy 2.2.2018. Kiitos vastauksestasi!

\*Required

1. Mitä alaa opiskelit ja mikä oli suuntautumisesi? Esimerkiksi:  
Liiketalouden tradenomi,  
työympäristöjohtaminen. \*

2. Milloin valmistuit? \*

Mark only one oval.

- ☐ Ennen 1998  
☐ 1998-2002  
☐ 2003-2007  
☐ 2008-2012  
☐ 2013 Jälkeen

3. Mikä on ammattinimikkeesi? \*

4. Kuvaile tämänhetkistä työtehtävääsi. \*

---

---

---

---

---

---

---

---

5. Saitko koulutuksestasi riittävästi kiinteistö- ja rakennusallalla tarvittavia tietoja ja taitoja? \*

Mark only one oval.

- ☐ Kyllä  
☐ Ei  
☐ En osaa sanoa

Kiinteistöliiketoiminnan koulutuksen kehittäminen työelämän näkö...

[https://docs.google.com/forms/d/1qeDn\\_cVTezwCZF1BWDh4xH...](https://docs.google.com/forms/d/1qeDn_cVTezwCZF1BWDh4xH...)

6. Jos vastasit ei: Millaisia tietoja tai taitoja jäit kaipaamaan koulutukselta?

---

---

---

---

7. Millaista lisäkoulutusta olet tarvinnut ammatillisen kehittymisen tueksi? \*

---

8. Kerro esimerkkejä kiinteistö- ja rakennusalan tarvittavista taidoista, joita olet tarvinnut työelämään siirtyessä. \*

---

---

---

---

9. Vastasiko kiinteistö- ja rakennusalan koulutus mielikuviasi ja ennakkotietojasi? \*  
Mark only one oval.

1      2      3      4      5

Ei lainkaan

☐☐☐☐☐

Täydellisesti

10. Mitä koulutuksessa olisi mielestäsi pitänyt olla, jotta koulutus olisi vastannut työelämän tarpeisiin? \*


---

---

---

---

Powered by

 Google Forms

21.3.2018 klo 14:47

## Liite 2: Ensimmäinen haastattelulomakepohja

Haastattelulomakepohja 1  
Kiinteistöliiketoiminnan koulutuksen kehittäminen työelämän näkökulmasta

1. Milloin olet aloittanut opettajan tehtävässä ja mitä aiheita opetat?
2. Onko oppilaitoksenne opetus mielestäsi työelämlähtöistä? Tehdäänkö arviointi työelämän näkökulmasta?
3. Millaiset edellytykset koulutus antaa työelämään siirtymiselle mielestäsi?
4. Vastaavatko kurssien aikana tehdyt tehtävät/kokeet työelämässä tarvittavia taitoja?
5. Millaista koulutusta pitäisi mielestäsi lisätä työelämää ajatellen?
6. Koetko, että koulutuksessa on jokin osa-alue, joka ei vastaa tämän hetkistä tai lähitulevaisuuden työelämän vaatimuksia?
7. Kuinka tärkeänä pidät, että opettajien tiedot ja taidot opetettavasta aiheesta vastaavat työelämän oikeita käytäntöjä?
8. Millaista palautetta opiskelijoita tulee työharjoittelun tai työelämään siirtymisen jälkeen, miten opinnot ovat vastanneet työelämän vaatimuksia?

Kiitos ajastasi!

### Liite 3: Korjattu haastattelulomakepohja

Haastattelulomakepohja 2  
Kiinteistöliiketoiminnan koulutuksen kehittäminen työelämän näkökulmasta

1. Milloin olet aloittanut opettajan tehtävässä ja millaisia opintojaksoja opetat?
2. Millä tavalla työelämälähtöisyys näkyy opetuksessa?
3. Minkälaista osaamista oppilaat tarvitsevat työelämään siirtyessä?
4. Millaisia uutta osaamista lähitulevaisuudessa tarvitaan kiinteistö- tai rakennusallalla?
5. Kun opiskelija palaa työharjoittelusta, minkälaisia osaamiseen liittyviä asioita nousee esiin palautekeskustelussa?

Kiitos ajastasi!